



MUNICIPIUL ZALĂU
CONSILIUL LOCAL

450016 - Zalău, Piața Iuliu Maniu nr.3, Județul Sălaj
Telefon: (40)/260/610550 Fax: (40)/260/661869
http://www.zalausj.ro e-mail: primaria@zalausj.ro

HOTĂRÂREA nr. 231
din 23 iulie 2020

privind aprobarea documentației de urbanism "Plan Urbanistic Zonal pentru Construire Complex Comercial și Rezidențial, Amenajări Exterioare și Împrejmuire" strada Corneliu Coposu nr. FN. parcelă înscrisă pe nr.cad.61340, nr. cad. 56206, nr. cad. 54418 respectiv nr. cad. 54419 beneficiar SC DRUM INSERV SRL

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere Referatul de aprobare și Raportul de specialitate al Direcției Urbanism nr. 24145 din 07.05.2020, precum și Rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al municipiului Zalău;

Văzând Certificatul de Urbanism nr. 1312 din 13.11.2018, precum și Avizele de specialitate solicitate prin Certificatul de urbanism ce au fost emise de instituțiile/organismele avizatoare menționate în Referatul 24145 din 07.05.2020;

Văzând Rapoartele privind informarea și consultarea publicului nr. 14087 din 05.03.2019 și nr. 24749 din 16.04.2019, Avizul de oportunitate nr. 12 din 11.12.2018 aprobat prin Dispoziția primarului nr. 94 din 23.01.2019, precum și Avizul Arhitectului Șef nr. 15 din 17.07.2020; Raportul nr. 38103 din 16.07.2020;

În conformitate cu prevederile art.32 alin.1 lit.c, art. 47,50,56 și Anexa 1 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările ulterioare, ale Ordinului nr.176/N/2000 al MLPTL și ale Ordinului nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;

În conformitate cu prevederile Legii 52/2003 privind transparența decizională, ale Ordinului nr. 2701/2010 al ministrului dezvoltării regionale și turismului;

În temeiul art.129 alin.2 lit.c și alin.6 lit.c din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

În baza art.139 alin.3 lit.e respectiv art.196 lit.a din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE

Art.1.Se aprobă documentația de urbanism "PLANUL URBANISTIC ZONAL - PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL ȘI REZIDENȚIAL, AMENAJĂRI EXTERIOARE ȘI ÎMPREJMUIRE", situat în Zalău, strada Corneliu Coposu, nr.F.N., pentru imobilul format din teren proprietatea S.C. DRUM INSERV S.R.L., înscris în C.F. Nr. 61340 Zalău, Nr. Cad. 61340, în suprafață de 1827,00 mp, respectiv C.F. Nr. 56206 Zalău, Nr. Cad. 56206, în suprafață de 400,00 mp,(1890,00 mp din acte), respectiv C.F. Nr. 54418 Zalău, Nr. Cad. 54418, în suprafață de 658,00 mp, respectiv C.F. Nr. 54419 Zalău, Nr. Cad.54419, în suprafață de 990,00 mp, însumând o suprafață totală de 3875,00 mp. *inițiată și finanțată de beneficiara SC DRUM INSERV SRL, documentație de urbanism Anexă* ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Investițiile din zona reglementată se vor autoriza și realiza cu respectarea prevederilor cuprinse în Planul Urbanistic Zonal aprobat prin prezenta hotărâre și în conformitate cu condițiile/restricțiile impuse prin Avizele emise de organele de specialitate.

Art.3. Perioada de valabilitate a documentației de urbanism **"PLANUL URBANISTIC ZONAL - PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL ȘI REZIDENȚIAL, AMENAJĂRI EXTERIOARE ȘI ÎMPREJMUIRE "**, situat în Zalău, strada Corneliu Coposu, nr.F.N., pentru imobilul format din teren proprietatea S.C. DRUM INSERV S.R.L., înscris în C.F. Nr. 61340 Zalău, Nr. Cad. 61340, în suprafață de 1827,00 mp, respectiv C.F. Nr. 56206 Zalău, Nr. Cad. 56206, în suprafață de 400,00 mp, (1890,00 mp din acte), respectiv C.F. Nr. 54418 Zalău, Nr. Cad. 54418, în suprafață de 658,00 mp, respectiv C.F. Nr. 54419 Zalău, Nr. Cad. 54419, în suprafață de 990,00 mp, însumând o suprafață totală de 3875,00 mp. **beneficiar SC DRUM INSERV SRL, este de 3 ani** de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, cu posibilitatea prelungirii acesteia în condițiile expres reglementate de lege.

Art.4. Prin responsabilitatea Arhitectului șef, documentația de urbanism aprobată prin prezenta hotărâre se comunică, în termen de 15 zile de la aprobare, într-un exemplar, Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, în format electronic, pentru preluarea informațiilor în sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară și în geoportalul INSPIRE și un exemplar Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice.

Art.5. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția Urbanism-Arhitect șef-Serviciul urbanism.

Art.6. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului județul Sălaj
- Primarul municipiului Zalău
- Direcția Administrație Publică
- Direcția Urbanism-Serviciul Urbanism și amenajarea teritoriului
- OCPI Sălaj, beneficiar

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Teodor Bălăj



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Claudia Florica Ardelean



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL,
AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE
judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu intersectie cu strada Kossuth Lajos

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL, AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE



ZALAU, 2019



**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL,
AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE**

judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu intersectie cu strada Kossuth Lajos

FOAIE DE GARDA

**PROIECTANT GEN.
PROIECTANT
DE SPECIALITATE
TITLU PROIECT**

PROIECT M EVOSTRUCT S.R.L.
BIA.CZ.URB S.R.L.

AMPLASAMENT

PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL
SI REZIDENTIAL, AMENAJARI EXTERIOARE
SI IMPREJMUIRE

**BENEFICIAR
ADRESA BENEFICIAR**

JUD. SALAJ, MUN. ZALAU,
STR. CORNELIU COPOSU INTERSECTIE CU
STR. KOSSUTH LAJOS
DRUM INSERV S.R.L.
JUD. SALAJ, MUN. ZALAU,
STR. 22 DECEMBRIE 1989, NR. 250/A

LISTA SI SEMNATURILE PROIECTANTILOR

<i>Nr. Crt.</i>	<i>Nume și prenume</i>	<i>Calitate</i>	<i>Specialitatea corespunzătoare</i>	<i>Semnătura și parafa</i>
1	Ionuț-Dumitru MOISI	Inginer C.C.I.A. MEMBRU AICPS Legitimatie nr. 1751 	Șef de proiect	
			Rezistență	
2	Corneliu Ștefan ZEBACINSCHI	Arhitect MEMBRU R.U.R. 	Reglementări urbanistice	
3	Sebastian CHIRICUȚĂ	Inginer	Reglementări edilitare	



BORDEROU GENERAL

A. PIESE SCRISE	pag.
VOL 1. MEMORIU DE PREZENTARE	
FOAIE DE TITLU	1
FOAIE DE GARDA	2
BORDEROU GENERAL	3
CUPRINSUL MEMORIULUI DE PREZENTARE	
1. INTRODUCERE	
1.1. Date de recunoastere a documentatiei	6
1.2. Obiectul lucrarii	6
1.3. Surse documentare	8
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII	
2.1. Evolutia zonei	9
2.2. Incadrare in localitate	10
2.3. Elementele cadrului natural	10
2.4. Circulatia	11
2.5. Ocuparea terenurilor	16
2.6. Echipare edilitara	18
2.7. Probleme de mediu	19
2.8. Optiuni ale populatiei	24
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA	
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare	25
3.2. Prevederi ale PUG	26
3.3. Valorificarea cadrului natural	26
3.4. Modernizarea circulatiei	26
3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici	26
3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare	28
3.7. Protectia mediului	29
3.8. Obiective de utilitate publica	29
4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE	29



**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL,
AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE**

judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu intersectie cu strada Kossuth Lajos

VOL 2. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. Dispozitii generale

- | | |
|-------------------------|----|
| 1. Rolul RLU | 30 |
| 2. Baza legala | 30 |
| 3. Domeniul de aplicare | 32 |

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

- | | |
|--|----|
| 4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit | 36 |
| 5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public | 38 |
| 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii | 42 |
| 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii | 43 |
| 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara | 45 |
| 9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii | 45 |
| 10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui | 47 |

III. Zonificarea functionala

- | | |
|---------------------------------------|----|
| 11. Unitati si subunitati functionale | 47 |
|---------------------------------------|----|

IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

- | | |
|---|----|
| CAP 1. Generalitati | 48 |
| CAP 2. Utilizarea functionala a terenurilor | 49 |
| CAP 3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor | 51 |

V. Unitati teritoriale de referinta (UTR)

	54
--	----

Anexele Regulamentului General de Urbanism

- | | |
|---------|----|
| Anexa 1 | 55 |
| Anexa 2 | 62 |
| Anexa 3 | 65 |
| Anexa 4 | 67 |
| Anexa 5 | 71 |
| Anexa 6 | 75 |



**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL,
AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE**

judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu intersectie cu strada Kossuth Lajos

B. PIESE DESENATE

- Plansa nr. U01. Incadrarea in teritoriu
- Plansa nr. U02. Situatia existenta
- Plansa nr. U03. Reglementari urbanistice-zonificare
- Plansa nr. U04 Reglementari-echipare edilitara
- Plansa nr. U05. Proprietatea asupra terenurilor
- Plansa nr. U06. Posibilitati de mobilare urbanistica

C. STUDII

1. Studiu topografic
2. Studiu geotehnic

**Intocmit,
ing. Moisi Ionut**

**Verificat,
arh. Zebacinski Corneliu Stefan**



VOLUMUL I – MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

▪ **Denumirea lucrarii**

Plan Urbanistic Zonal pentru construire complex comercial si rezidential, amenajari exterioare si imprejmuire

▪ **Amplasament**

jud. Salaj, mun. Zalau, str. Corneliu Coposu intersectie cu str. Kossuth Lajos

▪ **Beneficiar**

DRUM INSERV S.R.L., C.U.I. 23230297, Nr. ORC J31/120/08.02.2008

▪ **Proiectantul general**

- PROIECT M EVOSTRUCT S.R.L.

jud. Salaj, loc. Sarvasag, str. Albinei, nr. 9, tel. 0743788337

ing. Ionut MOISI - administrator

▪ **Subproiectanti, colaboratori**

- S.C. BIA.CZ.URB S.R.L.

jud. Salaj, mun. Zalau, b-dul Mihai Viteazul, nr. 16, bl. O1, ap. 5, tel. 0747112340

arh. Corneliu-Stefan ZEBACINSCHI – specialist R.U.R. cu drept de semnatura, simbol „D, E”

▪ **Data elaborarii**

noiembrie 2018 – aprilie 2019, nr. proiect 70/2018, faza P.U.Z.

1.2. OBIECTUL LUCRARIII

▪ **Solicitari ale temei program**

Tema proiectului este intocmirea unei documentatii de urbanism, respectiv a unui Plan Urbanistic Zonal, pentru determinarea conditiilor si a reglementarilor necesare realizarii **UNUI IMOBIL CU REGIM DE INALTIME S+P+4E, CU FUNCTIUNEA DE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL, A AMENAJARILOR EXTERIOARE SI A IMPREJMUirii TERENULUI**, toate conform legislatiei in vigoare, in spiritul solutionarii corecte a tuturor problemelor urbanistice care pot aparea ulterior.



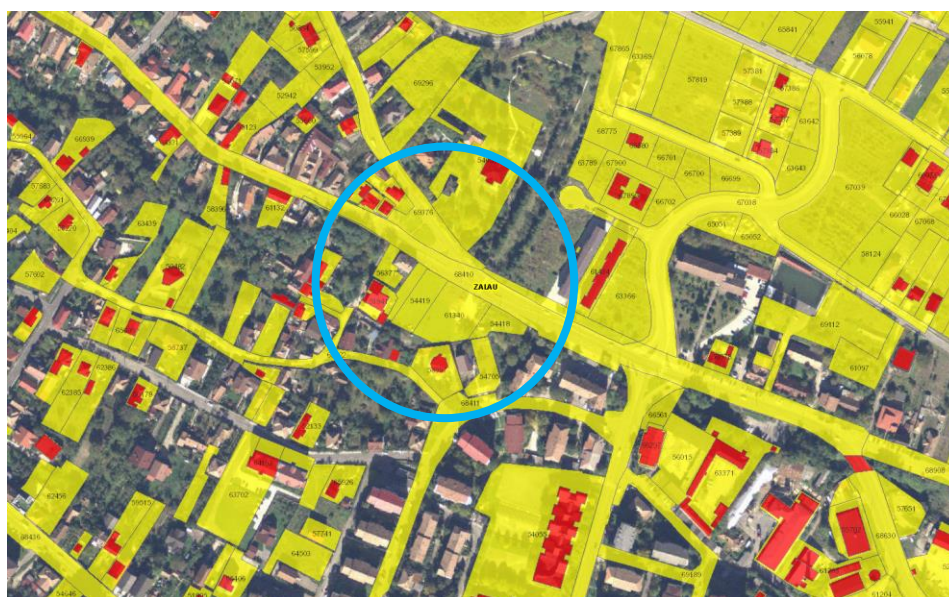
**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL,
AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE**

judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu intersectie cu strada Kossuth Lajos

Amplasamentul pentru care se solicita schimbarea destinatiei, din zona locuintelor cu regim mic de inaltime si functiuni complementare existente situate in exteriorul limitei construite protejate, in zona comerciala/de servicii si rezidentiala, este alcatuit in prezent din mai multe terenuri, proprietatea DRUM INSERTV S.R.L., dupa cum urmeaza:

- Teren intravilan in suprafata de 1.827,00 mp inscris in C.F. nr. 61340 Zalau, nr. cad. 61340;
- Teren intravilan in suprafata de 400,00 mp (1.890,00 mp din acte) inscris in C.F. nr. 56206 Zalau, nr. cad. 56206;
- Teren intravilan in suprafata de 658,00 mp inscris in C.F. nr. 54418 Zalau, nr. cad. 54418;
- Teren intravilan in suprafata de 990,00 mp inscris in C.F. nr. 54419 Zalau, nr. cad. 54419;

Suprafata totala a acestora este de 3.875,00 mp, iar ca si pozitie, sunt situate in Municipiul Zalau, la intersectia strazii Corneliu Coposu cu strada Kossuth Lajos. Terenurile amintite sunt libere de sarcini si de constructii. Dupa aprobarea Planului Urbanistic Zonal, in vederea obtinerii Autorizatiei de Construire, beneficiarul se obliga sa efectueze alipirea celor patru parcele.



Planul urbanistic zonal consta in aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice din zona studiata, rezultate din analiza situatiei existente si solutionarea disfunctionalitatilor inerente, rezultate din tema de

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL,
 AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE**

judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu intersectie cu strada Kossuth Lajos

proiectare, stabilind totodata amplasamentul constructiilor prevazute a se realiza in zona studiata si incadrarea solutiei adoptate in ansamblul natural. Se urmareste analizarea si solutionarea tuturor aspectelor de ordin urbanistic necesare construirii si functionarii corecte a unui Complex comercial si rezidential, cu spatiile aferente acestora.

Problemele urmarite sunt :

- protectia mediului si a vecinatatilor;
- rezolvarea functionala si a relatiilor intre obiective;
- stabilirea modului de organizare arhitectural-urbanistica a zonei;
- integrarea si armonizarea noilor constructii si amenajari in localitate si in peisaj;
- organizarea circulatiei carosabile si pietonale in corelatie si racordare cu cea existenta in zona;
- executarea infrastructurii tehnico-edilitare.

▪ **Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata**

In prezent, terenul studiat se afla in intravilan, iar conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Zalau, aprobat prin HCL nr. 117/2010, acesta se afla in Zona de locuinte si functiuni complementare (LFC), in Subzona locuintelor cu regim mic de inaltime si functiuni complementare existente situate in exteriorul limitei construite protejate (LFCm2). In imediata vecinatate a acestuia exista constructii, atat cu caracter rezidential, cat si cu caracter comercial si de servicii (cabinete medicale, gradinita, scoala, spatii comerciale si de servicii).

1.3. SURSE DOCUMENTARE

▪ **Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.**

- Planul Urbanistic General al Municipiului Zalau
- Strategia Integrata de Dezvoltare Urbana Zalau 2016 – 2023
- Planul de Mobilitate Urbana Durabila la nivelul Municipiului Zalau
- Ortofotoplanuri – furnizate de O.C.P.I. Salaj

▪ **Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.**

- Studiul topografic

Pentru evidentiarea amplasamentului s-au executat masuratori topografice.

- Studiul geotehnic

Pentru evidentiarea din punct de vedere geotehnic a amplasamentului se va executa un studiu geotehnic. Cercetarile efectuate pe teren vor pune in evidenta natura terenului de fundare din amplasment, datele privind regimul apelor

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL,
AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE**

judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu intersectie cu strada Kossuth Lajos

subterane, caracteristici fizico-mecanice ale terenului si aprecieri asupra stabilitatii generale a amplasamentului.

Din punct de vedere climatic amplasamentul este situat intr-o zona cu clima temperat continental moderata si se caracterizeaza prin urmatoarele elemente:

- temperatura medie multianuala 9,5°C;
- precipitatii medii anuale de peste 630 l/mp;
- vanturile au directie schimbatoare, frecventa anuala cea mai mare avand din directia sud-est, schimbarile de directie fiind influentate de configuratia terenului.

Din punct de vedere al geologiei amplasamentul nu prezinta declivitati semnificative, nefiind prezente urme ale unor deplasari sau alunecari in zona.

Date statistice

- Recensamantul populatiei
- Fisa localitatilor

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. EVOLUTIA ZONEI

▪ **Date privind evolutia zonei**

Municipiul Zalau este situat in zona centrala a judetului Salaj, in bazinul hidrografic al raului Zalau, la contactul depresiunii cu acelasi nume si culmea Mesesului. Cu o suprafata totala de 90,09 km², teritoriul administrativ al municipiului include si localitatea Stana.

Zalau este situat in apropierea granitei fostului Imperiu Roman, mai precis la 8 km de castrul roman de la Porolissum – cea mai puternica fortificatie cu rol de aparare din partea de nord-vest a provinciei romane Dacia. In epoca medievala reprezenta spatiul de trecere dinspre centrul Europei inspre inima Transilvaniei, prin binecunoscutul "drum al sarii". Azi, municipiul Zalau, situat pe axa Cluj-Napoca–Satu Mare–Petea, DN1F–E81, este conectat la o retea rutiera cu acces spre Europa de Vest.

▪ **Caracteristici semnificative ale zonei, reationate cu evolutia localitatii**

In prezent, terenul studiat se afla in intravilan, iar conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Zalau, aprobat prin HCL nr. 117/2010, acesta se afla in Zona de locuinte si functiuni complementare (LFC), in Subzona locuintelor cu regim mic de inaltime si functiuni complementare existente

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL,
 AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE**
 judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu intersectie cu strada Kossuth Lajos

situate in exteriorul limitei construite protejate (LFCm2). In imediata vecinatate a acestuia exista constructii, atat cu caracter rezidential, cat si cu caracter comercial si de servicii (cabinete medicale, gradinita, scoala, spatii comerciale si de servicii).

▪ **Potential de dezvoltare**

Amplasamentul, prin pozitionarea sa, se dovedeste propice investiei, neproducand nici un fel de disconfort vecinatatilor.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

▪ **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii**

Conform Planului de incadrare in zona (plansa U01), terenul aflat in studiu este situat in intravilanul Municipiului Zalau, cu acces din strada Corneliu Coposu.

Amplasamentul studiat este compus din mai multe terenuri aflate in proprietatea beneficiarului, in suprafata totala de 3.875,00 mp.

▪ **Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general, etc.**

Intrucat beneficiarul doreste reconversia zonei, din zona cu caracter preponderent rezidential, in zona cu caracter comercial si rezidential, a fost necesara intocmirea unui plan urbanistic zonal prin care sa se studieze posibilitatile de amplasare a constructiei propuse, dotarea cu utilitati, rezolvarea acceselor, a vecinatatilor si a tuturor conditiilor de functionare in scopul solicitat.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

▪ **Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale**

Din punct de vedere geografic, judetul Salaj este o zona de dealuri si depresiuni situate pe cursul vailor Almasului, Agrijului, Somesului, Crasnei si Barcaului. Zona montana este reprezentata in partea de Sud-Vest prin doua ramificatii nordice ale muntilor Apuseni: culmile Mesesului cu Varful Magura Priei (996 m.) si Plopisului cu Varful Magura Mare (918 m). Depresiunile au o larga raspandire pe teritoriul judetului si reprezinta importante zone agricole de concentrare a asezarilor.

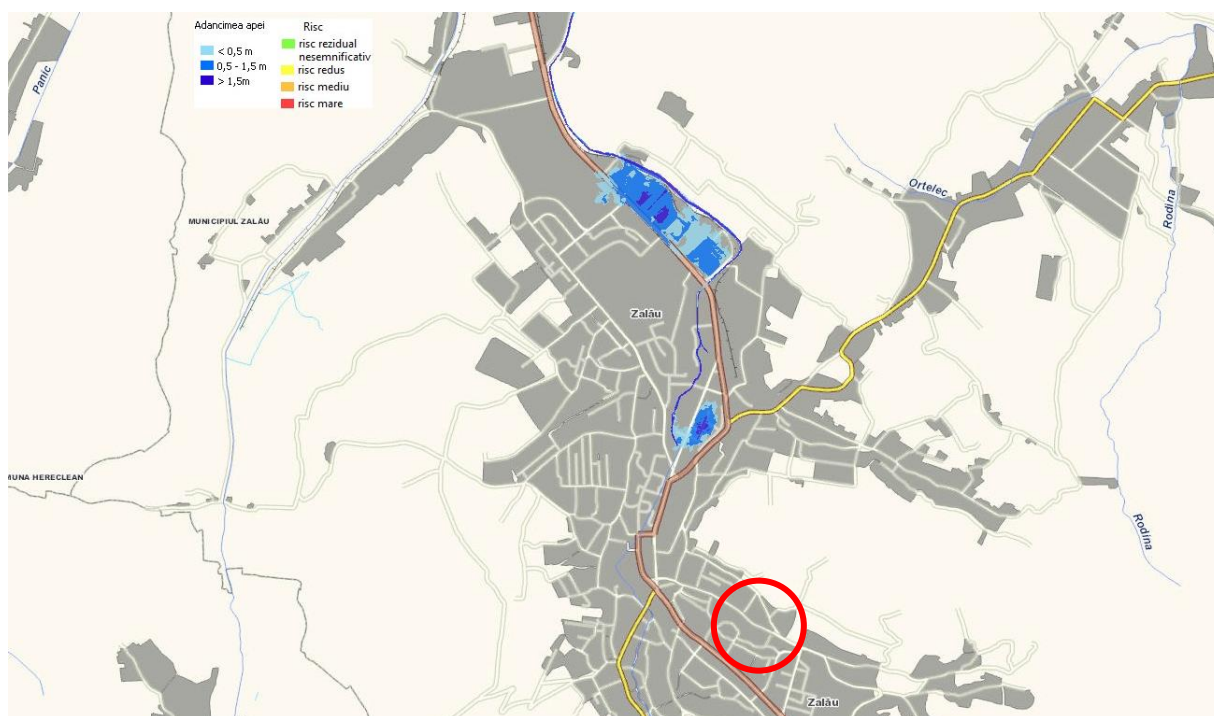


**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL,
AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE**

judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu intersectie cu strada Kossuth Lajos

Principala caracteristica a rețelei hidrografice a Salajului este relativa uniformitate a repartitiei raurilor pe intregul teritoriu, cu o foarte slaba prezenta a rețelei lacustre naturale, dar cu aparitia din ce in ce mai des a lacurilor artificiale. Raurile Somes, Crasna, Barcau, Almas, Agrij si Salaj reprezinta principalele ape curgatoare din judet. De asemenea, pe raza judetului se afla si Lacul de acumulare Varsolt de pe cursul raului Crasna. Raul Crasna (maghiara: Kraszna) izvoraste din Muntii Apuseni, strabate Dealurile de Vest si Campia de Vest din Romania, varsandu-se in Tisa, pe teritoriul Ungariei. Crasna este principalul rau ce izvoraste de pe teritoriul judetului Salaj, din inseuarea Osteana intre Muntii Meses si Muntii Plopiș. Raul propriu zis se formeaza la confluenta bratelor Cizer si Valea Boului. Unele studii, inclusiv cadastrul apelor, considera Raul Cizer ca reprezentand cursul superior al raului Crasna. In continuare raul se indreapta spre nord pana la Varsolt, de unde pentru a ocoli cristalinul din Dealurile Silvaniei (Magura Simleului), o ia spre vest, ca apoi sa se indrepte din nou spre nord, traversand defileul epigenetic intre localitatile Simleu Silvaniei si Uileacu Simleului, iesind din judet la Dersida. Raul Crasna isi continua cursul pe teritoriul judetului Satu Mare pana la iesirea din tara pe la Berveni, spre Mátészalka, Ungaria, varsandu-se apoi in raul Tisa.

Conform hartii de hazard si de risc la inundatii, amplasamentul studiat nu prezinta amenintari din acest punct de vedere.



Din punct de vedere climatic amplasamentul este situat intr-o zona cu clima temperat continental moderata si se caracterizeaza prin urmatoarele elemente:

- temperatura medie multianuala 9,5°C;
- precipitatii medii anuale de peste 630 l/mp;
- vanturile au directie schimbatoare, frecventa anuala cea mai mare avand din directia sud-est, schimbarile de directie fiind influentate de configuratia terenului.

Tendinta generala este de dezvoltare si aliniere la cerintele normelor U.E. privind mediul de viata al populatiei, dar si dezvoltarea in sectorul comercial, prin atragerea de investitori in zona. Se cunoaste ca pe teritoriul judetului exista o interferenta cu proiectul autostrazii Transilvania ceea ce poate duce, cel mai probabil, la cresterea interesului pentru zona.

Traseul viitoarei autostrazi A3, proiect aflat in faza de implementare, va imbunatati conectivitatea municipiului Zalau catre: centrul Transilvaniei si municipiile Cluj-Napoca, Targu Mures, Sighisoara, Brasov; Bucuresti si granita de sud; Municipiul Oradea, vestul tarii, cu acces spre Europa Occidentala.



2.4. CIRCULATIA

- **Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviere, navale, aeriene-dupa caz**

Municipiul Zalău este conectat de capitala țării la nivel rutier, dar și cu ajutorul căii ferate.

Accesibilitatea rutieră ca distanță-timp este una slabă, în absența realizării Autostrăzii Transilvania.

Durata unei călătorii către București este de aproximativ 8-10 ore, în vreme ce Budapesta este accesibilă în jumătate din timp (4-5 ore).

Cât despre conectarea feroviară cu București, cea mai scurtă călătorie cu trenul durează aproximativ 11-12 ore (pe rutele Zalău-Cluj Napoca-București Nord sau Zalău-Jibou-București Nord).

Conectarea aeriană nu este directă, municipiul neavând aeroport.

- **Capacitati de transport, greutate in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati**

Din perspectiva accesibilității, poziționarea municipiului Zalău în regiunea de Nord-Vest nu este ideală. Între regiunile de dezvoltare ale României, regiunea de Nord-Vest se caracterizează printr-o accesibilitate și mobilitate redusă. Municipiul Zalău, prin poziționarea la confluența a 2 rețele transeuropene de transport rutier, compensează puțin în acest domeniu.

Accesibilitate pe căi rutiere

Teritoriul administrativ al municipiului Zalău este amplasat pe axa Cluj-Satu Mare-Petea Vama, DN1F-E81. Prin urmare, pe cale rutieră Municipiul Zalău are accesibilitate către Cluj-Napoca pe DN1F-E81, către Baia Mare pe DN1H și DN1C, către Satu Mare pe DN1F-E81 și DN19B și către Oradea pe DN1H, DN19B. Distanțele între Zalău și aceste municipii este cuprinsă între 86-117 km.

În ceea ce privește coridoarele de transport Pan-Europene, Regiunea de Dezvoltare Nord-Vest, implicit județul Sălaj, nu sunt traversate de aceasta. Pentru contracararea acestei situații, în prezent sunt în derulare lucrările de execuție la Autostrada Brașov-Borș, care va traversa județul Sălaj pe o lungime de 84 km, fiind



**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL,
AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE**

judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu intersectie cu strada Kossuth Lajos

prevăzute trei puncte de intersecție: Zimbor, Zalău și Nușfalău. Unitățile administrativ-teritoriale strabătute de Autostrada Brașov-Borș, în județul Sălaj sunt următoarele (de la sud-est la vest): Zimbor, Sînmihaiul Almașului, Românași, Treznea, Zalău, Meseșenii de Jos, Crasna, Boghiș, Nușfalău, Crasna, Ip și Marca.

Traseul viitoarei autostrăzi A3, proiect aflat în faza de implementare, va îmbunătăți conectivitatea municipiului Zalău către: centrul Transilvaniei și municipiile Cluj-Napoca, Târgu Mureș, Sighișoara, Brașov; București și granița de sud; Municipiul Oradea, vestul țării, cu acces spre Europa Occidentală.

La nivel regional, municipiul Zalău este traversat:

- pe direcția sud-est – nord-vest de DN1F/E81, relaționându-se cu comunele Românași, Sînmihaiu Almașului, Zimbor (DN1G) și județul Cluj, respectiv cu comunele Hereclean, Bocșa, Sărmășag, Bobota și județul Satu-Mare;
- la nord de DN1H, relaționându-se cu comunele Crișeni, Mirșid, orașul Jibou (DN1G) și județul Maramureș, respectiv comunele Hereclean, Vârșolț, orașul Șimleul Silvaniei, comuna Nușfalău (DN19B) și județul Bihor;
- pe direcția sud-vest – nord-est de DJ191C relaționându-se cu comunele Crasna și Meseșenii de Jos, respectiv cu comunele Mirșid și Creaca;
- la sud de DJ108R relaționându-se comuna Agrij (DJ108A) și județul Cluj;
- la sud-est de DC73 relaționându-se cu satul aparținător Stâna.

Accesibilitate pe cale aeriană

Regiunea de Nord-Vest dispune de un număr mare de aeroporturi omparativ cu alte regiuni europene însă acest lucru se datorează mobilității reduse intraregionale. În regiune există un număr de 4 aeroporturi: Cluj-Napoca, Oradea, Baia Mare și Satu Mare, dintre care primele trei sunt cuprinse în rețeaua TEN-T globală. Dintre acestea, Aeroportul Internațional Cluj-Napoca joacă un rol deosebit de important la nivel regional, preluând peste 90% din traficul total de pasageri. Traficul internațional de pasageri deține peste 80% din total pasageri, restul de aproape 20% fiind pasageri pe rute interne, fapt care atestă potențialul de „hub” pentru jumătatea nordică a României a acestui aeroport.

Municipiul Zalău se află la o distanță de peste 50 de km de toate aceste aeroporturi: 84 km față de aeroportul din Cluj-Napoca, 85 km de cel din Baia Mare, 91 km de cel din Satu Mare și 118 km de cel din Oradea (distanță pe cale rutieră).



**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL,
AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE**

judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu intersectie cu strada Kossuth Lajos

Accesibilitate pe căi feroviare

Municipiul Zalău este traversat de CF412 (Carei-Șarmășag-Zalău Nord- Jibou), linie nemodernizată și sub standardele Uniunii Europene, aflându-se la 88 km de Carei și 23 km de Jibou. Din punctul de vedere al rețelei de transport feroviar, municipiul Zalău nu reprezintă un punct de interes, principalul nod feroviar din județ fiind la Jibou. Legăturile pe calea ferată cu județele învecinate sunt deficitare atât cantitativ, cât și din punct de vedere calitativ. Pe calea ferată, Zalăul se află la 159 km de Cluj-Napoca, la 81 km de Baia Mare și la 124 km de Satu Mare. Rezultă astfel, o îngreunare a utilizării transportului feroviar pentru conectarea municipiului Zalău cu alte orașe mari din România datorită calității deficitare și cantității reduse ale acestui tip de deplasare.

În județul Sălaj există 183 de kilometri de linii de cale ferată, în totalitate linii cu ecartament normal, în totalitate neelectrificate. Dintre acestea, 150 de kilometri sunt cu o cale iar 33 de kilometri cu două căi. Conform strategiei de dezvoltare a căilor ferate, cuprinsă în HGR nr. 817/2005, în județul Sălaj, în perioada 2007-2013, nu au fost prevăzute lucrări de investiții importante în domeniul feroviar. Gara Zalău s-a aflat însă în proces de modernizare, în cadrul unui proiect care cuprinde 16 stații propuse spre modernizare, în cadrul Programul Operațional Sectorial Transport 2007-2013.

Dezvoltarea în mică măsură a lucrărilor de întreținere a infrastructurii și modernizare a materialului rulant (învechit și insuficient atât din punct de vedere cantitativ, cât și calitativ), a alterat în mod semnificativ transportul feroviar, atât din punct de vedere al calității, cât și al siguranței, infrastructura feroviară situându-se sub nivelul standardelor Uniunii Europene.

Aceste deficiențe se reflectă într-o scădere constantă a numărului mediu lunar de călători care tranzitează gara CFR Zalău Nord: de la 23.410 în 2011 la 20.212 în 2013 și 17.322 în 2015.

Lucrari propuse, in limita zonei studiate

Se modernizeaza circulatia conform documentatiilor intocmite pentru aceasta zona, pentru a putea realiza conexiuni atat la nivel auto, cat si pietonal, dar si in ceea ce priveste transportul public(se vor face conexiunile astfel incat traficul generat de noua dezvoltare sa nu impiedice traficul de tranzit din zona etc.).

Apare necesitatea amenajarii unui acces carosabil in incinta studiata, pentru a asigura accesul mijloacelor auto. Asadar, se ia in calcul amenajarea unui acces pentru public, dar si pentru riverani, in parcare complexului comercial (subterana si supraterana), din strada Corneliu Coposu, iar pentru accesul necesar aprovizionarii se va

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL,
 AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE**

judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu intersectie cu strada Kossuth Lajos

studia posibilitatea realizarii acestuia distinct, pentru a asigura un bun flux necesar functionarii optime a ansamblului.

Iesirea autoturismelor din parcare supraterrana se va face prin aleea situata in partea nord-vestica a ansamblului.

Parcarea autovehiculelor se va realiza in incinta, respectandu-se prevederile HG nr. 525 si a normelor locale.

Accesele principale in cladire se vor realiza pe latura de nord-est din zona parcarii supraterrane.

Organizarea de santier se va rezolva in limitele terenului studiat.

Totalul locurilor de parcare este de aproximativ 160, din care 4% conform NP 051-2012 (Revizuire NP 051/2000), respectiv 7 dintre acestea sunt locuri de parcare destinate persoanelor cu dizabilitati, si sunt propuse a fi pozitionate in proximitatea intrarilor, conform planului de situatie anexat documentatiei. Din totalul locurilor de parcare, cca. 135 sunt situate in parcare subterana si 22 in parcare supraterrana. Locurile de parcare subterane destinate riveranilor vor fi delimitate fata de cele destinate publicului.

Amplasamentul situat in imediata vecinatate a cladirii va fi amenajat prin trotuare cu dale (pavele). Structura platformei se va realiza prin asternerea unui strat de balast compactat cu grosimea de 15 cm. dupa ce in prealabil de pe amplasament a fost decapat stratul vegetal si s-au realizat compactarile terenului.

Pavajul se va realiza cu elemente prefabricate cu grosimea de minim 4-6 cm. asezate pe un strat de nisip de 2 cm. grosime.

Zonele de carosabil se vor executa fie cu platforme din Beton Armat Minim C16/20 si rosturi de tasare, pozate pe un strat compactat de balast cu o grosime de 15 cm, care va fi aplicat doar dupa decopertarea stratului vegetal.

Zonele de carosabil mai pot fi solutionate si prin executarea unui sistem rutier tot cu o infrastructura din piatra sparta si balast peste care sa se aplice beton rutier si strat final.

Pe zonele de extremitati cat si in zone evaluate corespunzator pentru descarcarea apelor pluviale se vor prevedea canale pluviale pereate cu grilaj metalic sau prefabricate de beton la partea superioara.

Apele pluviale rezultate din incinta obiectivului sunt ape conventional curate conform NTPA002.

Spatiile verzi vor fi innierbate dupa terminarea lucrarilor si se vor planta arbusti ornamentali.



**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL,
AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE**

judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu intersectie cu strada Kossuth Lajos

S-au facut racordurile cu accesele pietonale cat si cele carosabile si s-a amenajat un punct de gospodarie selectiva. S-au amenajat in toate zonele unde este necesar rigole si santuri, spatii verzi si trotuare.

Elementele geometrice ale strazilor au tinut cont de natura terenului si de respectarea prevederilor STAS 10144/1-80 si 10144/3-81 - Elemente geometrice si caracteristici strazi. Viteza maxima permisa de elementele geometrice este 10 km/h. Toate strazile sunt prevazute cu trotuare cu latimea de 1 m, acolo unde spatiul o permite fiind propuse si zone verzi adiacente.

La realizarea intersectiilor s-a tinut cont de prevederile "Normativului privind amenajarea intersectiilor la acelasi nivel" - CD 173-2001, elementele geometrice rezultate pentru intregul sistem al retelei stradale permit accesul fara probleme al tuturor masinilor si utilajelor de interventie in caz de necesitate.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

▪ Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

In prezent, pe amplasamentul studiat nu exista nici un fel de constructii.

▪ Relationari intre functiuni

Amplasamentul, prin positionarea sa, se dovedeste propice investiei, neproducand nici un fel de disconfort vecinatatilor. Prin activitatea sa, obiectivul propus nu elimina noxe si substante nocive in atmosfera sau in sol.

▪ Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Actualmente, conform PUG, pentru zona in discutie, sunt reglementati urmatoorii indici urbanistici:

P.O.T. max. admis LFCm2 (Conform PUG) = 25,00%

C.U.T. max. admis LFCm2 (Conform PUG) = 0,60

In prezent, pe amplasamentul studiat nu exista nici un fel de constructii.

P.O.T. existent = 0,00%

C.U.T. existent = 0,00

Prin PUZ, impreuna cu stabilirea unor reglementari necesare functionarii in conditii optime a unui Complex comercial (supermagazin/zone de servicii) si rezidential, amenajari exterioare si imprejmuire, se propun urmatoorii indici urbanistici:

P.O.T. max. propus = 50,00%

C.U.T. max. propus = 2,20



**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL,
AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE**

judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu intersectie cu strada Kossuth Lajos

▪ **Aspecte calitative ale fondului construit**

In prezent, pe amplasamentul studiat nu exista nici un fel de constructii.

In urma aprobarii de catre Consiliul Local al Municipiului Zalau, a prezentului PUZ, dupa obtinerea de catre beneficiar a Autorizatiei de Construire, pe amplasamentul propus va functiona un Complex comercial (supermagazin/zone de servicii) si rezidential in conditii optime.

▪ **Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine**

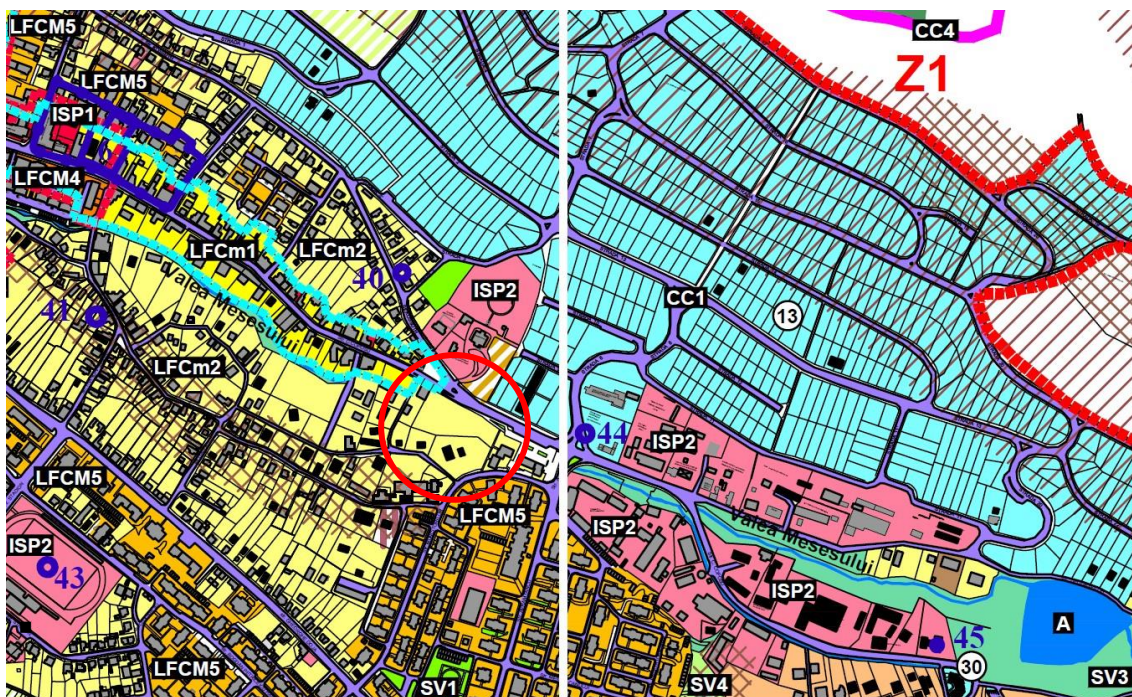
In imediata vecinatate a amplasamentului studiat exista constructii, atat cu caracter rezidential, cat si cu caracter comercial si de servicii (cabinete medicale, gradinita, scoala, spatii comerciale si de servicii). Functiunea constructiei propuse prin Planul Urbanistic Zonal va avea functiunea de *Complex comercial si rezidential*.

▪ **Asigurarea cu spatii verzi**

Se vor asigura spatii verzi ornamentale pe terenurile libere din vecinatatea constructiei, pe langa aleile carosabile si pietonale.

▪ **Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine**

Zona studiata si nici zonele vecine nu sunt evidentiata cu niciun fel de risc natural.



▪ **Principalele disfunctionalitati**

Din analiza situatiei existente, pentru zona studiata in prezenta documentatie, reies urmatoarele disfunctionalitati:

- se impune regularizarea canalelor drenante, in vederea protectiei amplasamentului impotriva eroziunilor si evitarea eventualelor calamitati naturale (inundatii-torentiale);
- constructiile vor fi obligate a respecta impunerile studiilor geotehnice cu masuri de protectie impuse.

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

- **Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse si retele alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze naturale-dupa caz)**

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL,
AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE**

judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu intersectie cu strada Kossuth Lajos

Se vor prevedea urmatoarele retele exterioare necesare asigurarii cu utilitati a imobilului:

- Alimentare cu apă, obiectivul studiat se va alimenta cu apă potabilă de la rețeaua stradală de alimentare cu apă printr-un branșament subteran. Contorizarea consumului de apă se face printr-un contor de apă instalat la limita de proprietate, urmand a se amplasa contoare individuale pentru fiecare spatiu in parte.
- Alimentare energie electrică, obiectivul studiat se va alimenta cu energie electrica de la rețeaua de alimentare cu energie electrică existentă în zonă printr-un post de transformare amplasat în incintă.
- Alimentare gaze naturale, se va realiza bransament subteran pentru asigurarea obiectivului cu gaze naturale.
- Energii neconvenționale, nu este cazul.
- Evacuarea apelor uzate, apele uzate se colectează prin rețeaua de canalizare și se descarcă în rețeaua de canalizare municipala.
- Colectarea apelor pluviale de pe învelitori se face prin conducte din PVC-KG amplasate subteran și vor descarca în pârâul din vecinătate.
- Colectarea apelor puviale potențial impurificate de pe platforme și parcări se face prin conducte subterane PVC-KG și se vor descărca în pârâul din vecinătate după trecerea acestora printr-un separator de hidrocarburi
- Asigurarea apei tehnologice, nu este cazul.
- Asigurare agent termic, energia termică se va asigura prin centrale termice individuale pentru fiecare spatiu, utilizand combustibil gazos sau energie electrica.

Principalele disfunctionalitati

In zona nu s-au identificat disfunctionalitati din punct de vedere al echiparii edilitare.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

▪ Relatia cadrul-natural – cadru construit

Planul Urbanistic Zonal urmareste ca amplasamentul constructiei prevazuta a se realiza in zona studiata si incadrarea solutiei adoptate in ansamblul natural/construit.



**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL,
AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE**

judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu intersectie cu strada Kossuth Lajos

▪ **Evidentierea riscurilor naturale si antropice**

Zona nu prezinta fenomene de riscuri naturale; de asemenea ea este ferita pina in prezent de factori poluanti. Nu au fost inregistrate alunecari active sau inundatii .

Prin activitatea sa, obiectivul propus nu elimina noxe si substante nocive in atmosfera sau in sol. La proiectare si in exploatare se vor respecta prevederile de protectie a mediului prevazute de legislatia in vigoare pentru evitarea poluarii mediului prin degajari de substante nocive in aer, apa si sol.

In exploatare se va prevedea evitarea riscului de producere a substantelor nocive sau insalubre de catre instalatiile de incalzire si ventilare si crearea de posibilitati de curatire a instalatiilor care sa impiedice aparitia si dezvoltarea acestor substante.

Crearea unui mediu hidrotermic optim implica asigurarea unei ambiante termice globale si locale atat in regim de iarna cat si in regim de vara. Asigurarea mediului hidrotermic trebuie corelata cu asigurarea calitatii aerului si optimizarea consumurilor energetice.

Igiena evacuării gunoaielor implica solutionarea optima a colectarii si depozitarii deseurilor menajere, astfel incat sa nu fie periclitata sanatatea oamenilor.

PROTECTIA MEDIULUI

Sursele de poluare zonala sunt reprezentate, in special, prin produse de ardere a carburantilor in motoarele autovehiculelor (surse mobile trafic rutier) - (oxizi sulf, oxizi azot, monoxid carbon, pulberi in suspensie, aldehide, hidrocarburi volatile, plumb). Influenta acestora va fi mult diminuada prin proiectarea de spatii verzi aferente locurilor de parcare din incinta. In zona studiata se vor executa plantari de arbori si arbusti, conform unor viitoare proiecte de amenajare peisagera. Deseurile rezultate, atat din activitati de construire cat si ca urmare a functionarii viitoarelor constructii, vor fi preselectate si depozitate in containere inchise si vor fi evacuate periodic, prin contract cu o societate de salubritate si sunt detaliate mai jos. Se va respecta legislatia in vigoare privind protectia mediului. In acest sens se va elabora un studiu de impact de mediu si vor fi reglementate spatiile verzi optime daca autoritatea locala autorizata va solicita.

Protectia aerului:

Cosul de fum de la centrala termica va fi dimensionat corespunzator, realizat din metal, cu pereti dubli, termoizolati. Cosul de fum se va ridica 1,50 m deasupra aticului, astfel incat sa se asigure dispersia corespunzatoare a fumului.



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL,
AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE

judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu intersectie cu strada Kossuth Lajos

Protectia calitatii apelor:

Pe timpul executiei: Pe timpul executiei se urmareste minimizarea consumului de apa prin utilizarea rationala a apei, cat si decantarea apelor uzate in retea publica fara poluanti. Pe timpul transportului pamantului din excavatii nu va curge noroi sau apa cu impuritati din sol, astfel incat sa nu colmateze gurile de scurgere ale domeniului public. Sursele de poluare pot fi numai in situatii accidentale, fisurarea canalizarii si infiltrarea suspensiilor din sol, deversarea substantelor chimice interzise din neglijenta personalului necalificat. Pentru evitarea acestora se va instrui tot personalul lucrator, cu normele si legislatia in vigoare, dar si cei care lucreaza sub-anteprenor.

Pe timpul functionarii: Asa cum a fost prezentata la capitolul **Utilitati** evacuarea apelor uzate se face prin evacuarea in retea publica stradala. Pentru parcaje, apele pluviale vor fi preluate cu ajutorul sifoanelor de pardoseala si evacuate in retea de canalizare a orasului. Toate apele deversate in retea publica de canalizare vor respecta normele prevazute in NTPA002 – 2002.

Protectia aerului:

Pe timpul executiei: Pe timpul executie se urmareste ca disconfortul creat in timpul sapaturii, din degajarea prafului, sa se reduca prin stropiri succesive cu apa a stratelor de sol excavat. Pe timpul transportului pamantului din excavatii se va acoperii camionul cu o prelată, pentru diminuarea antrenării particulelor de praf. Sursele de poluare pot fi la interior, numai daca nu se folosesc vopseluri pe baza de apa, dar si din sudura partilor metalice. Pentru evitarea acestora se propune achizitionarea vopselurilor pe baza de apa in proportia cea mai mare, minimizarea degajarii compusilor organici volatili, achizitionarea partilor constructive vopsite deja.

Pe timpul functionarii: Sursa de poluare a aerului este centrala termica . Se vor respecta limitele admisibile din legislatia in vigoare Ord. 462/1993.

Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor:

Pe timpul executiei: Sursele de poluare fonica sunt in timpul sapaturii, cat si executie satlpi si grinzi din beton – armat, dupa care cladirea se inchide cu pereti la exterior si sunetul se minimizeaza considerabil. Se propune respectarea in executie a regulamentului intern:

-Respectarea programului de functionare avizat de Primaria Municipiului Zalau.



**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL,
AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE**

judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu intersectie cu strada Kossuth Lajos

-Minimizarea zgomotului produs de utilaje prin functionarea rationala, nu se permite stationarea cu motorul pornit .

Sursa de poluare fonica prin zgomot puternic poate fi accidentala, prin scapare, ciocnire, spargere a elementelor de constructii, se va incerca eliminarea prin instruire personalului angajat si subcontractorilor.

Pe timpul functionarii:

Sursa de poluare fonica este de instalatia de ventilatie, ventilatoare de introducerea / evacuare a aerului si instalatia de climatizare, care sunt montate pe acoperis. Se vor respecta limitele admisibile din legislatia in vigoare STAS 10009/1988, STAS 6156/1986.

Protectia impotriva radiatiilor:

Nu este cazul

Protectia solului si a subsolului:

Pe timpul executiei: Pentru protectia solului si a apei, in organizarea de santier se vor efectua urmatoarele lucrari / masuri de protectie:

- imprejmuire cu gard a incintei organizarii de santier; delimitarea fizica se va face astfel cu exactitate pentru a nu produce distrugerii inutile de teren;
- alimentarea cu carburanti, repararea si intretinerea mijloacelor de transport si a utilajelor folosite pe santier se vor face numai la societati specializate si autorizate;
- se vor evita pierderile de carburanti sau lubrifianti la stationarea utilajelor; astfel ca, toate utilajele folosite vor fi atent verificate zilnic;
- organizarea de santier va dispune de toalete ecologice, iar constructorul va avea in vedere intretinerea toaletelor ecologice, prin contract cu o firma autorizata;
- la parasirea incintei organizarii de santier, rotile autovehiculelor se vor curata pe rampa spalare auto;
- constructorul va trebui sa respecte conditiile de mediu si de executie a lucrarilor impuse prin caietul de sarcini pentru realizarea lucrarilor. Prevenirea oricarei poluari accidentale prin instruiiri periodice si fizic prin utilizarea materialului absorbant ori de cate ori este nevoie.

Pe timpul functionarii: Centrul comercial nu poate impacta solul si subsolul decat accidental prin:

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL,
AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE**

judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu intersectie cu strada Kossuth Lajos

- Poluare spatiu verde de catre persoane rau intentionate cu deseuri solide sau lichide

- Fisurarea retelei de canalizare prost executata .

Daca, vor aparea astfel de accidente se vor remedia, iar prejudiciul va fi suportat conform legii. Se va respecta legislatia privind poluarea mediului Ord. 756/1997.

Protectia ecosistemelor terestre si acvatice:

Obiectivul nu va afecta ecosistemele terestre si acvatice, in executie si nici in functionare.

Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public:

Obiectivul nu va afecta alte obiective de interes public, zona de locuit, zona de agrement si culturala, pentru ca se vor lua toate masurile de diminuare a surselor de poluare. Sursa de poluare fata de zonele invecinate este atmosferic, inclusiv zgomot. Se constata ca distantele fata de cladirile invecinate, cat si perdeaua vegetala matura, nu vor crea disconfort pe perioada executie.

Gospodarirea deseurilor generate pe amplasament:

Pe timpul executiei: Deseurile se vor colecta si stocate (numai in incinta gospodarii de deseuri inscriptionata cu containere special amenajate pentru ficare tip de deeu) provizoriu si selectiv, conform HG 856/2002, pricipalele tipuri rezulate in timpul executiei sunt:

1 Menajer, ambalaje, beton asfaltic concasat din parcare existenta, plastic, feroase, neferoase, cartoane, material vegetal (toaletarea copaceilor, iarba)

Singurul deeu care poate fi refolosit (calitatea lui o va stabili constructorul dupa demolare) este beton asfaltic concasat, care poate fi utilizat in refacerea cailor de acces pentru noua investitie. Se vor elimina/ valorifica cu societati autorizate pentru acest serviciu de preluare a deseurilor, responsabil va fi constructorul.

Pe timpul functionarii: Din activitatile desfasurate se vor produce deseuri menajere si deseuri alimentare generate de zonele incintei. Deseurile generate se vor depozita local in containere speciale, apoi urmand sa fie transportate spre spatiile de depozitare si reciclare deseurii situate la parter, avand acces auto carosabil direct. Deseurile vor fi preluate de firme specializate, contractate in acest sens. Se va respecta toata legislatia in vigoare privind deseurile L211/2011, HG 856/2002, HG 621/2005.



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL,
AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE

judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu intersectie cu strada Kossuth Lajos

Gospodarirea substantelor si preparatelor chimice periculoase:

Pe timpul executiei: Se vor utiliza substante chimice precum: vopsea, grunduri, vaseline etc. Se incearca folosirea acestor produse din ce in ce mai ecologice pentru mediu inconjurator dar si protejand personalul angajat. Este interzisa devesarea resturilor de substante chimice la canalizare sau direct pe sol, cat si reutilizarea ambalajelor dupa consumarea produselor.

Pe timpul functionarii: Obiectivul nu va genera substante sau preparate chimice periculoase, se vor utilize in igienizare si curatarea pardoselilor si grupurilor sanitare detergent de uz casnic biodegradabili.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Populatia din zona nu este afectata negativ de schimbarea statutului functional pentru suprafata de teren studiat. Beneficiarii contribuie la dezvoltarea urbanistica a zonei si a localitatii si la crearea de noi locuri de munca, aspecte importante in contextul actual.

Constructiile propuse respecta distantele minime obligatorii unele fata de altele, conform Anexei 1 a Ordinului Nr. 119 din 2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, Art. 3, Alin. 1, in sensul ca, Amplasarea cladirilor destinate locuintelor asigura insorirea acestora pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate.

Pentru a raspunde tuturor sugestiilor si observatiilor primite din partea cetatenilor in perioadele de consultare si informare a publicului, se vor lua in considerare urmatoarele:

Intrucat, prin prezenta documentatie se reglementeaza zona din punct de vedere urbanistic in scopul reconversiei zonei, din zona cu caracter preponderent rezidential in zona mixta – cu caracter comercial/de servicii si rezidential (de locuire), spatiile de parcare vor fi astfel dimensionate astfel incat traficul general de noua investitie sa nu produca nici un fel de disconfort vecinatatilor.

De asemenea, accesul se va face, direct din strada Corneliu Coposu. Accesul auto existent in prezent va fi modernizat, in sensul ca va fi relocat inspre latura estica a amplasamentului.

Pentru a nu afecta parcelele invecinate din punct de vedere al insoririi si nici al intimitatii, ansamblul propus are un regim de inaltime diferentiat, respectiv trecerea catre S+P+4E se face treptat, de la S+P (S+P – S+P+2E – S+P+3E), tinandu-se cont de regimul de inaltime al constructiilor din imediata vecinatate. Retragerile fata de limitele

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL,
 AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE**

judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu intersectie cu strada Kossuth Lajos

laterale si fata de limita posterioara va fi de cel putin 5,00 m, insa nu mai putin de H/2. Pentru a asigura insoirea proprietatilor invecinate s-a intocmit un studiu de insoire, in conformitate cu Avizul de Oportunitate.

Pentru a asigura protectia vizuala si fonica fata de vecinatati, se propune amplasarea unei bariere de protective (tuia, brazi) care sa fie verde tot timpul anului.

Modul de rezolvare a problemelor tehnico-edilitare sunt tratate de catre proiectantul de specialitate, fiind prezentate in plansa de Reglementari-echipare edilitara. In momentul autorizarii lucrarilor prevazute prin prezenta documentatie de urbanism se va tine cont de aceste aspecte.

Intrucat in apropierea amplasamentului studiat se regaseste Valea Meses, vor fi respectate prevederile din Actul de reglementare emis de catre Apele Romane, act solicitat prin Certificatul de Urbanism.

Totodata, se va asigura calitatea vietii oamenilor (atat a celor care urmeaza sa utilizeze ansamblul propus, cat si a celor care deja locuiesc in zona), in conformitate cu prevederile legale din punct de vedere al protectiei mediului inconjurator, cat si al sanatatii populatiei.

Fiind vorba despre o reconversie a amplsamentului, propunandu-se o zona mixta, Procentul de Ocupare Solicitat, respectiv P.O.T. max. = 50,00 %, se incadreaza in prevederile Regulamentului General de Urbansim, conform Anexei 2, punctul 2.1.3 - Zone mixte - 70%.

In cadrul dezbaterii publice organizate in data de 10.04.2019 la sediul Primariei Municipiului Zalau, din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

3. PROPUNERI DE DEZOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

In conformitate cu prevederile P.U.G., studiul topografic si studiul geotehnic, cat si cu punctele de vedere ale beneficiarului s-au stabilit urmatoarele necesitati :

- protectia mediului si a vecinatatilor;
- rezolvarea functionala si a relatiilor intre obiective;
- stabilirea modului de organizare arhitectural-urbanistica a zonei;
- integrarea si armonizarea noilor constructii si amenajari in localitate si in peisaj;
- organizarea circulatiei carosabile si pietonale in corelatie si racordare cu cea existenta in zona;
- executarea infrastructurii tehnico-edilitare.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL,
 AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE
 judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu intersectie cu strada Kossuth Lajos

3.2. PREVEDERI ALE PUG

Conform Planului de incadrare in zona (plansa U01), terenul aflat in studiu este situat in intravilanul Municipiului Zalau, cu acces din strada Corneliu Coposu, la intersectia acesteia cu strada Kossuth Lajos.

In prezent, terenul studiat se afla in intravilan, iar conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Zalau, aprobat prin HCL nr. 117/2010, acesta se afla in Zona de locuinte si functiuni complementare (LFC), in Subzona locuintelor cu regim mic de inaltime si functiuni complementare existente situate in exteriorul limitei construite protejate (LFCm2). In imediata vecinatate a acestuia exista constructii, atat cu caracter rezidential, cat si cu caracter comercial si de servicii (cabinete medicale, gradinita, scoala, spatii comerciale si de servicii).

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Dupa realizarea investitiei, terenurile ramase libere in vecinatatea constructiei, vor fi amenajate ca spatii verzi, cu gazon, arbori si arbusti.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

S-a prezentat in capitolul 2.4. – CIRCULATIA.

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Amplasamentul pentru care se solicita schimbarea destinatiei, din zona locuintelor cu regim mic de inaltime si functiuni complementare existente situate in exteriorul limitei construite protejate, in zona comerciala/de servicii si rezidentiala, este alcatuit in prezent din mai multe terenuri, proprietatea DRUM INSERV S.R.L., dupa cum urmeaza:

- Teren intravilan in suprafata de 1.827,00 mp inscris in C.F. nr. 61340 Zalau, nr. cad. 61340;
- Teren intravilan in suprafata de 400,00 mp (1.890,00 mp din acte) inscris in C.F. nr. 56206 Zalau, nr. cad. 56206;
- Teren intravilan in suprafata de 658,00 mp inscris in C.F. nr. 54418 Zalau, nr. cad. 54418;



**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL,
AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE**

judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu intersectie cu strada Kossuth Lajos

- Teren intravilan in suprafata de 990,00 mp inscris in C.F. nr. 54419 Zalau, nr. cad. 54419;

Suprafata totala a acestora este de 3.875,00 mp, iar ca si pozitie, sunt situate in Municipiul Zalau, la intersectia strazii Corneliu Coposu cu strada Kossuth Lajos. Terenurile amintite sunt libere de sarcini si de constructii. Dupa aprobarea Planului Urbanistic Zonal, in vederea obtinerii Autorizatiei de Construire, beneficiarul se obliga sa efectueze alipirea celor patru parcele.

In prezent, pe amplasamentul studiat nu exista nici un fel de constructii.

In urma aprobarii de catre Consiliul Local al Municipiului Zalau, a prezentului PUZ, dupa obtinerea de catre beneficiar a Autorizatiei de Construire, pe amplasamentul propus va functiona un Complex comercial (supermagazin/zone de servicii) si rezidential in conditii optime.

Bilant teritorial

Sconstruita propusa	1.631,80 mp
Sdesfasurata propusa	6.320,75 mp
S teren	3.875,00 mp
P.O.T. propus in PUZ	42,110 %
C.U.T. propus in PUZ	1,631

Indici urbanistici existenti si propusi

P.O.T. max. admis LFCm2 (Conform PUG) = 25,00%

C.U.T. max. admis LFCm2 (Conform PUG) = 0,60

In prezent, pe amplasamentul studiat nu exista nici un fel de constructii.

P.O.T. existent = 0,00%

C.U.T. existent = 0,00

Prin PUZ, impreuna cu stabilirea unor reglementari necesare functionarii in conditii optime a unui Complex comercial (supermagazin/zone de servicii) si rezidential, amenajari exterioare si imprejmuire, se propun urmatoorii indici urbanistici:

P.O.T. max. propus = 50,00%

C.U.T. max. propus = 2,20

Nr. crt.	Modul de utilizare al terenului	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1.	Cladiri (Sc)	0,00	0,00	1.631,80	42,11
2.	Alei pietonale	0,00	0,00	195,90	5,06
3.	Alei carosabile si parcare	0,00	0,00	1.145,65	29,57
4.	Spatii verzi amenajate	0,00	0,00	901,65	23,26
5.	Suprafata teren	3.875,00	100,00	3.875,00	100,00
Total		3.875,00	100,00	3.875,00	100,00
Nr. estimat de apartamente rezultate: 40 apartamente					
mp spatiu verde / apartament = 901,65 mp / 40 ap. = 22,54 mp spatiu verde / ap.					

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

▪ Alimentare cu apa

Alimentare cu apă, obiectivul studiat se va alimenta cu apă potabilă de la rețeaua stradală de alimentare cu apă printr-un branșament subteran. Contorizarea

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL,
AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE**

judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu intersectie cu strada Kossuth Lajos

consumului de apa se face printr-un contor de apa instalat la limita de proprietate, urmand a se amplasa contoare individuale pentru fiecare spatiu in parte.

▪ **Canalizare menajeră**

Evacuarea apelor uzate, apele uzate se colectează prin rețeaua de canalizare și se descarcă în rețeaua de canalizare municipală.

▪ **Canalizare pluvială**

Colectarea apelor pluviale se face prin conducte din PVC-KG amplasate subteran și se vor descarca în pâraul din vecinătate. Apele potențial impurificate vor trece printr-un separator de hidrocarburi.

▪ **Alimentare cu energie electrica**

Alimentare energie electrică, obiectivul studiat se va alimenta cu energie electrica de la rețeaua de alimentare cu energie electrică existentă în zonă printr-un post de transformare amplasat în incintă.

▪ **Alimentare cu caldura**

Asigurare agent termic, energia termică se va asigura printr-o centrale termice pentru fiecare spatiu, utilizand combustibil gazos sau energie electrica.

▪ **Gospodarie comunală**

Gunoiul menajer se va colecta selectiv in containere din PVC si se va transporta periodic prin unitatea specializata la rampa de gunoi.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Activitatea propusa nu va avea un impact negativ asupra mediului.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Sunt prezentate in plansa corespunzatoare.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Amenajarea urbanistica propune determinarea conditiilor si a reglementarilor necesare realizarii construirii unui Complex comercial si rezidential, amenajarea zonei cu circulatii auto si pietonale, spatii verzi, cat si realizarea numarului necesar de locuri

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL,
AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE**

judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu intersectie cu strada Kossuth Lajos

de parcare necesare obiectivului propus, toate conform legislatiei in vigoare, in spiritul solutionarii corecte a tuturor problemelor urbanistice care pot aparea ulterior.

Planul urbanistic zonal consta in aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice din zona studiata, rezultate din analiza situatiei existente si solutionarea disfunctionalitatilor inerente, rezultate din tema de proiectare, stabilind totodata amplasamentul constructiilor prevazute a se realiza in zona studiata si incadrarea solutiei adoptate in ansamblul natural. Se urmareste analizarea si solutionarea tuturor aspectelor de ordin urbanistic necesare construirii si functionarii corecte a unui si a unei statii de betoane, cu spatiile aferente acestora.

In conformitate cu prevederile P.U.G, s-au stabilit urmatoarele necesitati:

- protectia mediului si a vecinatatilor;
- rezolvarea functionala si a relatiilor intre obiective;
- stabilirea modului de organizare arhitectural-urbanistica a zonei;
- integrarea si armonizarea noilor constructii si amenajari in localitate si in peisaj;
- organizarea circulatiei carosabile si pietonale in corelatie si racordare cu cea existenta in zona;
- executarea infrastructurii tehnico-edilitare.
- zonarea functionala a parcelei.

**Intocmit,
ing. Moisi Ionut**

**Verificat,
arh. Zebacinski Corneliu Stefan**



**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL,
AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE**

judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu intersectie cu strada Kossuth Lajos

VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU)

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU

R.L.U. este o documentatie de urbanism avand caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si functionare a constructiilor, amenajarilor precum si a echipamentelor edilitare si a infrastructurii pe intreaga zona studiata.

R.L.U. aferent Planului Urbanistic Zonal insoteste, expliciteaza si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea si amenajarea constructiilor in zona studiata.

La baza elaborarii R.L.U. aferent P.U.Z. stau la baza regulamentul de urbanism aprobat prin HGR 525/1996, republicat și Ghidul de aplicare al R.L.U. aprobat prin ordinul MLPAT 21/N/10.04.2000. Conform Planului Urbanistic General al municipiului Zalau, terenul este situat in intravilanul municipiului.

Prezentul regulament reglementează modul de construire, de amplasare a constructiilor si echiparea edilitară pentru terenul situat, pe care este propusa amplasarea obiectivului(-elor) prevazut(e) in zona PUZ.

Odata aprobat, Regulamentul Local de Urbanism va constitui act de autoritate al administratiei publice locale si va cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor, indiferent de proprietarul terenului sau beneficiarul constructiei.

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. este valabil pentru o perioada de 10 ani de la data aprobării lui de către Consiliul Local, pe baza avizelor obtinute în conformitate cu prevederile legale in vigoare.

2. BAZA LEGALA

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z., este intocmit cu respectarea următoarelor acte legislative si normative în vigoare:

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile ulterioare;
- HGR nr.525/1996 (republicată), pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;



**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL,
AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE**

judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu intersectie cu strada Kossuth Lajos

- GM-010-2000, ghidul privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al P.U.Z.;
- GM-007-2000, ghid privind elaborarea si aprobarea R.L.U.;
- Ordin nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism;
- Codul civil;
- Legea nr.50/1991 (republicata), privind autorizarea executării construcțiilor;
- Normele metodologice republicate ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea locuintei nr. 114 /1996 (republicata);
- Legea fondului funciar nr. 18/1991. republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea cadastrului si a publicității imobiliare nr.7/1996. cu modificările ulterioare;
- Legea nr.84/1996 privind. îmbunătățirile funciare;
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică si regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare;
- Ordonanta nr.43/2000 privind protejarea patrimoniului arheologic;
- Legea protectiei mediului nr. 137/1995, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea apelor nr, 107/1996, republicată;
- Ordinul comun al Ministerului Administratiei Publice si MAAP nr. 5120/2001, 441-9/2001 pentru aprobarea regulamentului privind continutul documentatiilor referitoare la scoaterea terenurilor din circuitul agricol, cu modificările ulterioare;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 - Norme de igienă privind modul de viață al populației;
- H.G.R. nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara, cu modificarile ulterioare;
- Legea drumurilor nr. 13/1974 si HGR nr.36/1996;
- Ordonanta nr.43/1997 si legea 82/1998 privind regimul drumurilor, cu modificările ulterioare;
- H.G.R. nr.540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii functionale a drumurilor publice si a drumurilor de utilitate privată deschise circulatiei publice, cu modificările ulterioare;
- Ordonanta Guvernului nr.60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor, aprobată si modificată prin Legea nr.212/1997, cu modificările ulterioare;



**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL,
AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE**

judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu intersectie cu strada Kossuth Lajos

- Ordinul 602/2003 pentru aprobarea normelor privind avizarea pe linie de protecție civilă a documentațiilor de investiții în construcții;
- Ordonanța Guvernului nr.47/1994 privind apărarea împotriva dezastrelor aprobată prin Legea nr. 124/1995, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 422/2001 și O.G. nr. 43/2000;
- Legea 24/2007 Legea privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, actualizată și republicată;
- Legea nr. 313/2009 pentru modificarea și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane;
- Ord. de Urgență a Guvernului nr. 713 din 22 oct 2007 privind protecție mediului;
- Legea nr. 47 din 19.03.2012 pt. mod. și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
- ORDIN nr. 35 din 10 august 2011 privind aprobarea Condițiilor minime de funcționare a abatoarelor de capacitate mică;
- REGULAMENTUL (CE) NR. 853/2004 AL PARLAMENTULUI EUROPEAN ȘI AL CONSILIULUI din 29 aprilie 2004 de stabilire a unor norme specifice de igienă care se aplică alimentelor de origine animală;
- ORDIN nr. 180 din 11 august 2006 pentru aprobarea Normei sanitare veterinare privind protecția animalelor în timpul sacrificării și uciderii
- ORDIN nr. 57 din 24 iunie 2010 pentru aprobarea Normei sanitare veterinare privind procedura de autorizare sanitară veterinară a unităților care produc, procesează, depozitează, transportă și/sau distribuie produse de origine animală.

Planul urbanistic zonal constă în aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată, rezultate din analiza situației existente și soluționarea disfuncționalităților inerente, rezultate din tema de proiectare, stabilind totodată amplasamentul construcțiilor prevăzute a se realiza în zona studiată și încadrarea soluției adoptate în ansamblul natural. Se urmărește analizarea și soluționarea tuturor aspectelor de ordin urbanistic necesare construirii și funcționării corecte a unui Complex comercial și rezidențial, cu spațiile aferente acestora.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Amplasamentul pentru care se solicită schimbarea destinației, din zona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente situate în exteriorul limitei construite protejate, în zona comercială/de servicii și rezidențială, este

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL,
 AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE**

judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu intersectie cu strada Kossuth Lajos

alcatuit in prezent din mai multe terenuri, proprietatea DRUM INSERV S.R.L., dupa cum urmeaza:

- Teren intravilan in suprafata de 1.827,00 mp inscris in C.F. nr. 61340 Zalau, nr. cad. 61340;
- Teren intravilan in suprafata de 400,00 mp (1.890,00 mp din acte) inscris in C.F. nr. 56206 Zalau, nr. cad. 56206;
- Teren intravilan in suprafata de 658,00 mp inscris in C.F. nr. 54418 Zalau, nr. cad. 54418;
- Teren intravilan in suprafata de 990,00 mp inscris in C.F. nr. 54419 Zalau, nr. cad. 54419;

Suprafata totala a acestora este de 3.875,00 mp, iar ca si pozitie, sunt situate in Municipiul Zalau, la intersectia strazii Corneliu Coposu cu strada Kossuth Lajos. Terenurile amintite sunt libere de sarcini si de constructii. Dupa aprobarea Planului Urbanistic Zonal, in vederea obtinerii Autorizatiei de Construire, beneficiarul se obliga sa efectueze alipirea celor patru parcele.

In prezent, pe amplasamentul studiat nu exista nici un fel de constructii.

In urma aprobarii de catre Consiliul Local al Municipiului Zalau, a prezentului PUZ, dupa obtinerea de catre beneficiar a Autorizatiei de Construire, pe amplasamentul propus va functiona un Complex comercial (supermagazin/zone de servicii) si rezidential in conditii optime.

Tema proiectului este intocmirea unei documentatii de urbanism, respectiv a unui Plan Urbanistic Zonal, pentru determinarea conditiilor si a reglementarilor necesare realizarii construirii unui Complex comercial si rezidential, amenajarea zonei cu circulatii auto si pietonale, spatii verzi, cat si realizarea numarului necesar de locuri de parcare necesare obiectivului propus, toate conform legislatiei in vigoare, in spiritul solutionarii corecte a tuturor problemelor urbanistice care pot aparea ulterior.

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. cuprinde norme (permisiuni si restrictii), pentru autorizarea executării constructiilor în cadrul zonei studiate.

Conditionarile stabilite prin R.L.U. sunt direct corelate cu prevederile PUG referitoare la echiparea tehnico-edilitara, cai de comunicatii si zonificarea teritoriului, reglementarile de dezvoltare urbana si obiectivele de utilitate publica incluse.

Reglementarea activității de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z.-ului se va desfășura după cum urmează:

- Lucrări ce necesită autorizatie de construire



**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL,
AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE**

judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu intersectie cu strada Kossuth Lajos

Reglementarea activitatii de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ se va desfasura conform Legii 50/1991 modificata, dupa cum urmeaza:

Lucrările de construire, extindere, consolidare, protejare, precum si orice alte lucrări indiferent de valoarea lor, care urmează să fie efectuate, după aprobarea P.U.Z.-ului, la constructiile private se vor realiza pe baza de certificat de urbanism si autorizatie de construire, cu avizele specifice cerintelor de calitate ale constructiilor potrivit prevederilor legale. Avizele si acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate.

Executarea lucrărilor de construcții este permisă numai pe baza unei autorizații de construire sau de desființare, emisă în condițiile legii, la solicitarea titularului unui drept real asupra unui imobil – teren și/sau construcții – identificat prin număr cadastral, în cazul în care legea nu dispune altfel.

Construcțiile civile, industriale, inclusiv cele pentru susținerea instalațiilor și utilajelor tehnologice, agricole sau de orice altă natură se pot realiza numai cu respectarea autorizației de construire, emisă în condițiile prezentei legi, și a reglementărilor privind proiectarea și executarea construcțiilor.

- Se pot executa fără autorizatie de construire urmatoarele lucrari, care nu modifica structura de rezistenta, caracteristicile initiale ale constructiilor si ale instalatiilor aferente sau aspectul arhitectural al acestora:

- reparatii la împrejuriri, acoperisuri, învelitori sau terase atunci când nu se schimba forma acestora si materialele din care sunt executate;

- reparatii si înlocuiri de tamplarie interioara si exterioara, daca se pastreaza forma, dimensiunile golurilor si tamplariei, inclusiv în situatia în care se schimba materialele din care sunt realizate respectivele lucrari, cu exceptia cladirilor declarate monumente istorice, in conditiile legii;

- reparatii si inlocuiri de sobe de încălzit;

- zugrăveli si vopsitorii interioare;

- zugraveli si vopsitorii exterioare, daca nu se modifica elementele de fatada si culorile;

- reparatii la instalatiile interioare, la bransamentele si racordurile exterioare, de orice fel, aferente constructiilor, în limitele proprietății, montarea sistemelor locale de încălzire/prepararea a apei calde menajere cu cazane omologate, precum si montarea aparatelor individuale de climatizare / contorizare a consumurilor de utilități;

- reparatii si înlocuiri la pardoseli;

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL,
AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE**

judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu intersectie cu strada Kossuth Lajos

- lucrări de reparații, înlocuiri ori reabilitări fără modificarea calității și formei arhitecturale a elementelor de fațadă, dacă aceste lucrări nu se execută la construcții reprezentând monumente istorice, inclusiv la anexele acestora, identificate în același imobil – teren și/sau construcții, la construcții amplasate în zone de protecție a monumentelor și în zone construite protejate, stabilite potrivit legii, ori la construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, stabilite prin documentații de urbanism aprobate, astfel:

1. finisaje interioare și exterioare – tencuieli, placaje, altele asemenea;
2. trotuare, ziduri de sprijin ori scări de acces;
3. lucrări de reabilitare energetică a anvelopei și/sau a acoperișului – dacă nu se schimbă sistemul constructiv al acestuia, respectiv terasă/șarpantă – la clădiri de locuit individuale cu cel mult 3 niveluri, care nu sunt monumente istorice clasate sau în curs de clasare, respectiv situate în afara zonelor de protecție a monumentelor și/sau a zonelor construite protejate stabilite potrivit legii;

- lucrări de întreținere la căile de comunicație și la instalațiile aferente;

- lucrări de foraje și sondaje geotehnice pentru lucrări de importanță normală sau redusă;

- lucrări de investigare, cercetare, expertizare, conservare și restaurare a componentelor artistice ale construcțiilor la construcții reprezentând monumente istorice, inclusiv la anexele acestora, identificate în același imobil – teren și/sau construcții, la construcții amplasate în zone de protecție a monumentelor și în zone construite protejate, stabilite potrivit legii, ori la construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, stabilite prin documentații de urbanism aprobate, cu avizul Ministerului Culturii și Cultelor și al autorității administrației publice județene sau locale, după caz;

- modificări de compartimentare nestructurală realizate din materiale demontabile.

Zonificarea funcțională este evidențiată în planșa: "Reglementări urbanistice, zonificare" unde sunt stabilite și condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Activitatea de construire în teritoriul studiat de Planul Urbanistic Zonal urmează să se desfășoare în cadrul următoarelor principale categorii:

- amenajări de cai de comunicație, echipare edilitară, spații verzi, etc.



**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL,
AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE**

judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu intersectie cu strada Kossuth Lajos

- construirea pe teren liber;

Autorizarea acestor categorii de constructii si amenajari urmeaza sa se supuna procedurilor P.U.Z. si regulamentului aferent.

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PORTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Protectia factorilor de mediu este unul dintre obiectivele primare ale investitiilor. Conform cerințelor Agenției pentru Protecția Mediului, dezvoltarea zonei se va face în măsura în care aceasta nu interferează si nu afecteaza proprietatile invecinate.

Amenajarea zonei din P.U.Z. presupune respectarea condițiilor legale de protecție a mediului.

Terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor cu respectarea conditiilor impuse de lege si de prezentul regulament;

De asemenea, autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rationala a terenurilor si pentru realizarea urmatoarelor obiective:

- crearea conditiilor economice si juridice pentru asigurarea posibilitatii crearii circulatiilor nou propuse cat si a retelelor tehnico-edilitare prevazute in memoriul general.

- completarea zonelor existente potrivit reglementarilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei;

- valorificarea terenurilor din zonele echipate cu retele tehnico - edilitare;

- amplasarea constructiilor, amenajarilor si lucrarilor tehnico - edilitare aferente acestora in ansambluri compacte;

- autorizarea executarii constructiilor de orice fel in albiile minore ale cursurilor de apa este interzisa, cu exceptia lucrarilor de poduri si a drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apa precum si a lucrarilor de gospodarire a apelor.

Autorizarea executarii lucrarilor prevazute mai sus este permisa numai de catre Primaria Municipiului Zalau cu avizul autoritatilor abilitate prin lege si cu asigurarea masurilor de aparare a constructiilor respective impotriva inundatiilor, a masurilor de



**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL,
AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE**

judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu intersectie cu strada Kossuth Lajos

prevenire a calitatii apelor de suprafata si subterane, de respectare a prescriptiilor de protectie fata de malurile cursurilor de apa si fata de lucrarile de gospodarire a apelor.

Prin autorizatia de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii;

Ape uzate

Pentru evacuarea apelor uzate vor fi aplicate următoarele condiții:

Apa menajeră uzată, trebuie evacuată cu respectarea în totalitate a condițiilor menționate în autorizația de mediu emisă de Agenția pentru Protecția Mediului, care impune condițiile de evacuare a apelor uzate.

Deșeuri

Următoarele condiții se vor aplica referitor la evacuarea deșeurilor:

- Deșeurile nu vor fi înlăturate prin ardere cu foc deschis.
- Toate deșeurile și produsele reziduale vor fi colectate și depozitate într-o arie special amenajată în acest scop.
- Este recomandabil ca deșeurile să fie colectate pentru reciclare sau reutilizare, dacă este posibil și fezabil.
- Deșeurile care nu pot fi reutilizate vor fi depozitate la o groapa de gunoi aprobată de autoritățile locale, respectând Regulile Uniunii Europene referitoare la deșeuri, cu avizul Agenției Regionale de Protecție a Mediului;
- Toate deșeurile chimice și toxice vor fi eliminate conform Regulilor UE referitoare la deșeurile toxice și periculoase. Se vor păstra documente prin care se înregistrează tipul, cantitatea, data și modul în care s-au eliminat deșeurile.
- Eliminarea deșeurilor se va face respectând cerințele autorităților sanitare.

Emisii atmosferice

- Nu trebuie să fie detectabile în afara limitelor mirosurile neplăcute provenind de la operațiunile desfășurate.
- Se vor respecta condițiile stabilite în autorizația de mediu referitoare la emisiile atmosferice emisă de Agenția pentru Protecția Mediului. Va trebui de asemenea să se respecte prevederile din normativele și regulamentele naționale referitoare la poluarea atmosferică.

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL,
AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE**

judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu intersectie cu strada Kossuth Lajos

Zgomot

Se vor respecta prevederile Regulamentelor naționale referitoare la zgomote și Regulamentele UE referitoare la protecția față de zgomot a personalului angajat

Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoarea, paleta cromatică etc. depreciază valoarea peisajului este interzisă.

În cazul în care pe amplasamentul delimitat de prezentul P.U.Z. se constată că apar zone cu potențial arheologic evidențiat întâmplător ca urmare a acțiunilor umane, altele decât cercetarea arheologică (lucrări de construcții, lucrări de prospecțiuni geologice, lucrări agricole) sau ca urmare a acțiunii factorilor naturali (seisme, alunecări de teren, eroziunea solului, etc.) se vor respecta prevederile legislației privind protecția patrimoniului arheologic - Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 - republicată (M. Of. 352/2005) privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național cât și Legea nr. 258/2006 pentru modificarea și completarea Ordonanței nr. 43/2000.

Zone construite protejate

În zona nu există construcții cu valoare de patrimoniu cultural.

Zone cu situri arheologice

În zona nu există situri arheologice.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

- Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție a sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, cailor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

- În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL,
AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE

judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu intersectie cu strada Kossuth Lajos

- Fac exceptie de la prevederile de mai sus constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

- Autorizarea executarii constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale.

- Lista categoriilor de constructii generatoare de riscuri tehnologice se stabileste prin ordin comun al ministrului industriilor, ministrului agriculturii si alimentatiei, ministrului apelor, padurilor si protectiei mediului, ministrului sanatatii, ministrului transporturilor, ministrului apararii nationale si ministrului de interne.

- Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa.

- Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.

- Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita conform prezentului P.U.Z.

- Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate prin prezentul P.U.Z. pentru lucrari de utilitate publica, este interzisa.

- Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza prezentului P.U.Z. si a documentatiilor tehnice intocmite in acest scop.

• **Zone cu interdictie totala de construire pe terenurile cu:**

- zone de siguranta fata de caile de comunicatie:

- 13 m din ax drum national, pe ambele parti;
- 12 m din ax drum judetean, pe ambele parti;
- 10 m din ax drum comunal, pe ambele parti;
- 3 m de o parte si de alta a ecartamentului CF uzinala existenta in zona

- culoare de protectie fata de:

- statia de transformare, LEA 220 / 110 / 20 kV;
- antena GSM;
- SRM gaz, magistrala de transport gaz;
- rezervoare de inmagazinare a apei potabile;
- statii de pompare / tratare;



**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL,
AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE**

judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu intersectie cu strada Kossuth Lajos

- conducta de aductiune a apei potabile;
- depozitul de carburanti;

• **Zone cu interdictie temporara de construire:**

- pana la stabilizarea versantilor, pe baza de expertiza geotehnica:
 - pe terenurile cu alunecari de teren declansate si cu risc ridicat de alunecari de teren si prabusiri;
- pana la consolidarea / stabilizarea situatiei, conf. expertizelor geotehnice, respectiv redimensionarea hidraulica:
 - pe terenuri cu alunecari de teren stabilizate / risc mediu-mic de alunecari de teren;
 - pe terenurile cu tasare activa;
 - pe terenurile cu risc de inundare prin: scurgerea apelor de pe versanti / ridicarea nivelului panzei freatice / revarsare;
 - poduri subdimensionate dpdv hidraulic;
- pana la descarcarea terenului de sarcina istorica, in zonele cu patrimoniu arheologic;
- pana la realizarea documentatiilor topografice in Stereo 70 si cu inventar de coordonate si viza ANCPI, pentru suprafetele de teren pe care se doreste construirea.
- pana la realizarea Studiilor Geotehnice pentru fiecare constructie noua, conform studiului geotehnic realizat pt PUZ.

Autorizarea executarii constructiilor se poate face numai cu conditia asigurarii dotarilor tehnico-edilitare minime aferente. Acestea sunt:

- alimentarea cu energie electrica;
- asigurarea unui punct de alimentare cu apa potabila la o distanta de maximum 200 m de obiectiv;
- colectarea si depozitarea in conditii ecologice a apelor menajere reziduale si a deseurilor.

• **Zone de protectie pe baza normelor sanitare:**

- surse de apa-captari (100 m amonte, 25 m lateral, 25 m in aval de sursa);
- rezervoare de inmagazinare a apei potabile (raza =20 m);
- statii de pompare (raza = 10 m);



**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL,
AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE**

judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu intersectie cu strada Kossuth Lajos

- conducta de aductiune apa (10 m din ax in ambele parti, respectiv 30 m fata de orice sursa de poluare);
- ape curgatoare/lacuri (cate 15 m de la albia minora pe ambele maluri si 15 m de la nivelul mediu al oglinzii lacurilor);
- statia de epurare, fata de locuinte (raza = 300 m);
- targ de animale / abator, fata de locuinte (raza = 500 m);
- spital de animale, fata de locuinte (raza = 30 m);
- ferme de animale, fata de locuinte (raza conf. OMS 119/2014);
- autobaza serviciilor de salubritate, fata de locuinte (raza = 200 m);
- cimitire umane, fata de locuinte (raza = 50 m);
- piata agro-alimentara, fata de locuinte (raza = 50 m);
- unitati de invatamant / cultura / sanatate, fata de locuinte (raza = 50 m);
- unitati comerciale / prestari servicii, fata de locuinte (raza = 15 m);
- statie de sortare deseuri, fata de locuinte (raza = 500 m);
- distantele minime admise in cadrul gospodariilor individuale, sunt:
 - fosa septica / fantana (30 m);
 - adaposturi pt animale / locuinta (10 m);
 - platforma pt deseuri menajere / locuinta (10 m);
 - parcare / locuinta (10 m);
 - groapa compost / locuinta (10 m);
- **Zone de protectie si siguranta fata de constructii si culoare tehnice:**
 - linii electrice aeriene:
 - LEA 220 kV (5 m intre conductorul extrem LEA si constructii);
 - LEA 110 kV (4 m intre conductorul extrem LEA si constructii);
 - LEA 20 kV (3 m intre conductorul extrem LEA si constructii);
 - se interzice trecerea LEA peste constructii;
 - statii de transformare electrice fata de constructii (raza = 50 m);
 - antena GSM fata de constructii (raza = 150 m);
 - retele de gaz:
 - magistrale gaz (3 m din ax, in fiecare parte);
 - conducta de transport gaz fata de statiile/posturile electrice de transformare – 20 m;
 - conducta de transport gaz, fata de depozitele/statiile de carburanti – 60 m;
 - conducta de transport gaz, fata de cladiri – 20 m intre ele;



**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL,
AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE**

judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu intersectie cu strada Kossuth Lajos

- conducta de transport gaz fata de DN – 22 m;
- conducta de transport gaz fata de DJ – 20 m;
- conducta de transport gaz fata de DC – 18 m;
- 30 m fata de incinta SRM;
- drumuri:
 - Autostrada (50 m din ax, in fiecare parte);
 - DN (22 m din ax, in fiecare parte);
 - DJ (20 m din ax, in fiecare parte);
 - DC (18 m din ax, in fiecare parte);
- cai ferate
 - 20 m din ax de o parte si de alta (zona de siguranta); pentru calea ferata uzinala existenta in zona se propune o zona de interdictie de contruire de 3,00 m de o parte si de alta a encartamentului existent.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Regimul de aliniere este stabilit în funcție de regimul de înălțime al construcțiilor, de profilele transversale caracteristice ale arterelor de circulație și de asigurarea vizibilității.

Este obligatorie corelarea cotelor terenului sistematizat cu construcțiile propuse păstrând posibilitatea evacuării apelor meteorice la canalele existente de îndepărtare a excesului de umiditate.

Amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele pe teren se va face ținând cont de profilul funcțional al clădirilor, în așa fel încât să nu fie umbrite spațiile construcțiilor învecinate care pretind iluminare naturală.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face astfel încât să asigure iluminatul natural și confortul adecvat funcțiunii, conform anexa nr. 3 din Regulamentul general de urbanism.

- Cladirile vor fi amplasate in conformitate cu retragerea fata de aliniament indicata in plansele de reglementari urbanistice.

- Prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

- Retragera fata de limitele parcelei se va face conform indicatiilor din plansa de Reglementări urbanistice, zonificare.



**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL,
AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE**

judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu intersectie cu strada Kossuth Lajos

- Distanțele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale fiecărei parcele vor respecta prevederile Codului civil si ale prezentului Regulament local de urbanism.
- Distanțele minime necesare interventiilor in caz de incendiu se vor stabili in baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.
- Amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele pe teren se va face ținând cont de profilul funcțional al clădirilor, în așa fel încât să nu fie umbrite spațiile construcțiilor învecinate care pretind iluminare naturală.
- Amplasarea fata de caile de comunicatie a constructiilor/perdelelor de protectie se va face astfel incat sa nu fie periclitata vizibilitatea participantilor la trafic.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice.

Se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Orice acces nou la drumurile publice, se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de Primaria Municipiului Zalau.

Accese pietonale

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accesesele pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, piete pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.



**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL,
AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE**

judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu intersectie cu strada Kossuth Lajos

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri, chiar dacă acestea se marchează cu vopsea pe suprafețele de drum care trebuie să includă și gabaritele acestora, în cazul în care nu sunt realizate distinct.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) – conform prevederilor NP.051. Panta rampelor de acces va fi de maxim 6%.

Toate căile pietonale vor avea lățime liberă de minim 1,50 m lățime. Înălțimea liberă de trecere, pe sub obstacole izolate, va fi de minim 2,10 m.

Ieșirile din garaje sau parcaje trebuie bine marcate și semnalizate, astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice. În dreptul ieșirilor din garaje sau parcaje, trotuarul va fi întrerupt și rotunjit la colțuri;

Stratul de uzură al căilor pietonale, va fi astfel rezolvat, încât să împiedice alunecarea, chiar și în condiții de umiditate;

Panta căii pietonale va fi în profil longitudinal max 5% iar în profil transversal max 2%.

Denivelările admise pe traseul pietonal (dacă nu pot fi evitate), sunt de max. 2,5 cm;

Rosturile între dalele pavajului, sau orificiile de la grătarele pentru ape pluviale, vor fi de max, 1,5 cm;

Circulații, accese, parcări și garaje - se va ține seama de standarde pentru lucrări de străzi, nr. 10144/-1-6 și normativul pentru proiectarea parcajelor.

Amplasarea construcțiilor față de arterele de circulație trebuie să respecte profilele transversale caracteristice ale arterelor de circulație și regimul de aliniere propus.

Lucrări de străzi se vor executa după terminarea lucrărilor tehnico-edilitare subterane, fiind interzise desfaceri ulterioare pentru pozarea lucrărilor subterane.

Execuția străzilor și a lucrărilor de sistematizare verticală se va face pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații, respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.

Pentru toate categoriile de construcții si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL,
AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE**

judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu intersectie cu strada Kossuth Lajos

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea realizării de solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului. Beneficiarul se obliga sa racordeze constructiile, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizata publica.

Toate noile branșamente vor fi realizate subteran.

Branșamentele vor ține seamă de condițiile și prescripțiile impuse de structura geotehnică a terenului și nivelul apelor freatice.

Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliul local.

Lucrarile de racordare si de bransare la rețeaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiar.

Rețelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietatea publica a orasului daca legea nu dispune altfel.

Lucrarile prevazute mai sus, indiferent de modul de finantare intra in proprietatea publica.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Sunt valabile prevederile Regulamentului General de Urbanism, Capitolul III, Sectiunea IV.

Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zona parcelata trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute);
- asigurarea echiparii tehnico-edilitare necesare;
- forme si dimensiuni ale loturilor care sa permita amplasarea unor constructii pe suprafata lor, cu respectarea regulilor de amplasare si conformare din prezentul Regulament.

Un teren este construibil atunci cand prin forma si dimensiunile sale, precum si in urma retragerilor fata de aliniament si limitele laterale si posterioara (in conformitate cu prevederile Codului Civil, cu regulile ce deriva din necesitatile de prevenire si stingere

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL,
AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE**

judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu intersectie cu strada Kossuth Lajos

a incendiilor, precum si cu prevederile documentatiei de urbanism) este apt sa primeasca o constructie cu o configuratie in acord cu destinatia sa.

Principalii factori care influenteaza dimensiunile parcelelor sunt:

- conditiile cadrului natural;
- functiunea principala a zonei care sunt amplasate;
- folosinta terenului parcelelor;
- regimul de amplasare a constructiilor pe teren, caracteristic tesutului urban existent (specificitati datorate tipologiei localitatii in ceea ce priveste marimea, modul de dezvoltare istorica, functiunile economice dominante, etc);
- accesul pe parcele (persoane, autoturisme, autovehicule speciale penru servicii si interventii) si pozitia loturilor si constructiilor fata de drumuri;
- posibilitatile de realizare a echiparii edilitare.

Lipsa echipării cu rețele de apă și canalizare (până la mobilarea tehnico - edilitară a zonei) conduce la obligativitatea adaptării unor soluții locale (puțuri pentru alimentare cu apă și bazine etanse vidanjabile pentru preluarea apelor uzate etc.) cu caracter porvizoriu până la realizarea rețelelor edilitare publice (nu se aplica in cazul de fata).

Inaltimea constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate. Fac exceptie constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Aspectul exterior al constructiilor va exprima caracterul si reprezentativitatea zonei.

Se va respecta caracterul general al zonei si armonizarea noilor constructii cu aspectul cladirilor invecinate (materiale, goluri, registre de inaltime, detalii de arhitectura, conformarea acoperisului si invelitorii, etc.), dar numai in cazul cand cladirile existente dispun de valori general acceptate ale urbanismului si arhitecturii.



**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL,
AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE**

judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu intersectie cu strada Kossuth Lajos

Autorizarea executarii constructiilor, care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Spatii verzi si plantate

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei 6 la Regulamentul general de urbanism si in conformitate cu prevederile PUZ.

Imprejmuiri

In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

- a) imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
- b) imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

In cazul teritoriului studiat de Planul Urbanistic Zonal functiunea dominanta este cea a unităților comerciale / de servicii si locuire (COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL)

UNITAȚI SI SUBUNITAȚI FUNCȚIONALE

- ZONA UNITĂȚILOR COMERCIALE / DE SERVICII SI LOCUIRE (COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL) – Subzona unităților comerciale / de servicii si locuire (UC/SL).



IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

ZONA UNITATILOR COMERCIALE / DE SERVICII SI LOCUIRE (COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL)

CAPITOLUL 1 - GENERALITATI

Art. 1 – ZONA UNITĂȚILOR COMERCIALE / DE SERVICII SI LOCUIRE (COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL) – Subzona unităților comerciale / de servicii si locuire (UC/SL).

Art. 2 – Funcțiunea dominantă a zonei: activități economice cu caracter comercial / de servicii si locuire.

- Centru comercial de factura urbana;
- Supermarket;
- Centre comerciale, magazine cu piazza interioara, galerii comerciale;
- Servicii profesionale, colective si personale, servicii specializate pentru comert si pentru functionarea zonei cu caracter central, pentru intretinere si grupuri sanitare;
- Restaurante, cofetarii, cafenele, baruri, terase;
- Agentii imobiliare, intretinere corporala, manufactura fina, croitorie, marochinarie etc.
- Posta si telecomunicatii (releu infastructura);
- Edituri, centre media;
- Activitati asociative diverse;
- Biblioteci, mediateci;
- Centre de recreere si sport in spatii acoperite si descoperite;
- Spatii pentru targuri si expozitii;
- Alimentatie publica: restaurant, bistro, fast-food, cantina, cofetarie, cafea, bar;
- Centre comerciale, magazine cu piazza interioara, galerii comerciale, comert cu obiecte de arta;
- Parcaje de descongestionare a circulatiei in zona centrala protejata;
- Birouri;

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL,
AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE
judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu intersectie cu strada Kossuth Lajos

- Sedii de firma;
- Locuinte colective;
- Functiuni specifice zonei, etc.

Art. 3 – Funcțiunile complementare admise în zonă sunt: circulație pietonală și carosabilă, mobilier urban, spații verzi de protecție și echipare edilitară.

CAPITOLUL 2 - UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR

Art. 4 – Utilizari permise : toate tipurile de constructii si amenajari care corespund functiunii zonei si indeplinesc conditiile prezentului regulament (art. 2 si 3).

Art. 5 – Utilizari permise cu conditii

Pentru toate utilizările permise la art. 4 se va obține acordul de mediu.

Pentru construcțiile și amenajările din zona de protecție a drumului național / județean / comunal / CF, se va obține avizul organelor competente.

Art. 6 – Utilizari interzise

- unități productive poluante, sau incomode prin traficul generat;
- unități agro-zootehnice;
- abatoare;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozite en gros / de substanțe inflamabile sau toxice / materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- orice lucrări de terasament care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Art. 7 – Interdicții temporare de construire se stabilesc:

- până la stabilizarea versanților, pe bază de expertiză geotehnică:
 - pe terenurile cu alunecări de teren declanșate și cu risc ridicat de alunecări de teren și prăbușiri;
- până la consolidarea / stabilizarea situației, conf. expertizelor geotehnice, respectiv redimensionarea hidraulică:
 - pe terenurile cu alunecări de teren stabilizate / risc mediu-mic de alunecări de teren;



**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL,
AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE**

judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu intersectie cu strada Kossuth Lajos

- pe terenurile cu tasare activă;
- pe terenurile cu risc de inundare prin: scurgerea apelor de pe versanți / ridicarea nivelului pânzei freatice / revărsare;
- poduri subdimensionate dpdv hidraulic;
- până la elaborarea PUZNP, pentru zone naturale protejate (păduri, parcuri, cursuri de apă, lacuri);
- până la elaborarea PUZCP, cu avizul DJCPN Sălaj în zonele construite protejate;
- până la descărcarea terenului de sarcină istorică, în zonele cu patrimoniu arheologic;
- până la obținerea avizului MApN, MI, SRI, în zonele limitrofe unităților cu destinație specială;
- până la elaborarea PUZ / PUD - urilor, la toate suprafețele cu funcțiuni / obiective de utilitate publică propuse;
- până la elaborarea PUZ / PUD - urilor, la toate suprafețele solicitate pentru introducere în intravilan;

Art. 8 - Interdicții totale de construire se stabilesc pentru:

- zone de siguranță față de căile de comunicație:
 - 13 m din ax drum național, pe ambele părți;
 - 12 m din ax drum județean / drum ocolitor, pe ambele părți;
 - 10 m din ax drum comunal, pe ambele părți;
 - 20 m din ecartament cale ferată, pe ambele părți;
- culoare de protecție față de:
 - stația de transformare, LEA 220 / 110 / 20 kV;
 - antena GSM;
 - SRM gaz, magistrala de transport gaz;
 - rezervoare de înmagazinare a apei potabile;
 - stații de pompare / tratare;
 - conducta de aducțiune a apei potabile;
 - depozitul de carburanți;



CAPITOLUL 3 - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Art. 9 Caracteristici ale parcelelor:

Se consideră construibile parcelele având minim 1.200,00 mp și un front la stradă de minim 30,00 m.

Art. 10 Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

Amplasarea construcțiilor noi se va face retras față de aliniament, pentru a permite respectarea zonelor de siguranță și protecție a căilor de comunicație. Zona de siguranță pentru căile de circulație:

- 13 m din axul drumului pentru DN;
- 12 m din axul drumului pentru DJ;
- 10 m din axul drumului pentru DC;
- 20 m din marginea ecartamentului pentru CF;

pe fiecare parte a acestora.

În cazul amplasării unor obiective, retragerea față de aliniament (limita domeniului public - trotuar) va fi de min. 10,00 m.

Art. 11 Amplasarea cladirilor fata de limitele parcelelor/ unele fata de altele

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime față de limitele laterale și posterioare, după cum urmează: 5,00 m față de limita principală; se vor asigura retrageri fata de limitele laterale de $H/2$ din înălțimea construcțiilor, dar nu mai puțin de 3,00 m, iar fata de limita posterioară de $H/2$ din înălțimea construcțiilor, dar nu mai puțin de 5,00 m; amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii între clădiri (clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornisa a celei mai înalte dintre ele, $D=H$).

Pentru nivelul(rile) subteran(e) se vor respecta retragerile conform Codului Civil, fără a afecta proprietățile învecinate, iar spațiile de la nivelul cotei amenajate, la nivelul parterului vor fi organizate conform planului de situație (amenajări de spații verzi/ circulații/ etc.).

Art. 12 Orientarea construcțiilor fata de punctele cardinale

Se va face astfel încât să asigure iluminatul natural optim în funcție de funcțiunile proiectate.



**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL,
AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE**

judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu intersectie cu strada Kossuth Lajos

Art. 13 Circulatii/ accese carosabile

Construcțiile trebuie să fie accesibile autospecialelor de intervenție pe cel puțin două laturi. Fac excepție construcțiile cu aria desfășurată de maximum 2000 mp, la care accesul de intervenție poate fi pe o singură latură.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Art. 14 Circulatii/ acces pietonale

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) - conform prevederilor NP. 051. Panta rampelor de acces va fi de maxim 6%.

Toate căile pietonale vor avea lățime liberă de minim 1,50 m (se admite min. 1,00 m lățime, cu condiția asigurării, la intersecții și schimbare de direcție, a unui spațiu de 1,50 x 1,50 m pentru manevră scaun rulant) și înălțime de max. 0,20 m.

Înălțimea liberă de trecere, pe sub obstacole izolate, va fi de min. 2,10 m.

Ieșirile din garaje sau parcaje trebuie bine marcate și semnalizate, astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice. În dreptul ieșirilor din garaje sau parcaje, trotuarul va fi întrerupt și rotunjit la colțuri.

Căile pietonale, adiacente căilor carosabile cu trafic intens, trebuie să fie asigurate cu balustrade de protecție ($h=0,90$ m), sau spațiu verde de siguranță.

Stratul de uzură, al căilor pietonale, va fi astfel rezolvat, încât să împiedice alunecarea, chiar și în condiții de umiditate.

Panta căii pietonale va fi în profil longitudinal max. 5%, / în profil transversal max. 2%.

Denivelările admise pe traseul pietonal (dacă nu pot fi evitate), sunt de max. 2,5 cm. Rosturile între dalele pavajului, sau orificiile de la grătarele pentru ape pluviale, vor fi de max. 1,5 cm.

Treptele scărilor de acces la subsoluri, demisoluri sau parter, din căile publice, se vor încadra în limita aliniamentului stradal; se admite ieșirea din aliniament cu o treaptă de max. 30 cm.

Se interzice reducerea gabaritului trotuarului prin deschiderea spre exterior a ușilor / porților situate la parterul clădirilor.

Art. 15 Necesarul de parcaje

Parcajele, vor fi realizate fără ocuparea spațiului public, conform normelor.



**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL,
AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE**

judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu intersectie cu strada Kossuth Lajos

Totalul locurilor de parcare este conform NP 051-2012(Revizuire NP 051/2000), asigurandu-se minim 1 loc de parcare pentru fiecare apartament rezultat, asigurandu-se totodata un numar suficient de locuri de parcare pentru public, precum si pentru vizitatori, conform planului de situatie anexat documentatiei.

In interiorul parcelei se va amenaja un numar de aproximativ 160 locuri de parcare, din care 4% conform NP 051-2012 (Revizuire NP 051/2000), respectiv 7 dintre acestea sunt locuri de parcare destinate persoanelor cu dizabilitati, si sunt propuse a fi positionate in proximitatea intrarilor, conform planului de situatie anexat documentatiei.

Art. 16 Inaltimea maxima a cladirilor

Regimul de inaltime maxim propus este de Subsol+Parter+4Etaje, cu inaltimea maxima admisa de 20,00 m.

Art. 17 Aspectul exterior al cladirilor

Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Se vor promova tehnologii și materiale de construcții contemporane.

Art. 18 Conditii de echipare edilitara

Toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice.

- rețelele electrice, de gaz, telefonie, tv cablu, internet etc. se vor realiza subteran, iar dacă nu este posibil se vor masca în tuburi de protecție, pe sub profilele majore ale clădirii, fără a deteriora imaginea acesteia;
- se interzice dispunerea antenelor tv / satelit în locuri vizibile din circulațiile publice;
- se interzice montarea agregatelor pentru climatizare și a firidelor de bransament (electric, gaz) pe fațadele principale / ganguri;
- orice intervenție asupra rețelor edilitare în vederea contorizării individuale, se va efectua în incintă / subteran, cu respectarea normelor în vigoare, astfel încât să nu deterioreze imaginea construcției;

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL,
 AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE**

judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu intersectie cu strada Kossuth Lajos

- orice intervenție la nivelul învelitorii va rezolva concomitent și scurgerea apelor pluviale (burlane, jgheaburi), respectiv opritori de zăpadă; burlanele se vor racorda la canalizarea pluvială pe sub trotuar;

Autorizarea construcțiilor care prin dimensiuni și distanțe presupun lucrări de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile tehnice de realizare în zonă este interzisă.

Art. 19 Spatii plantate

În cadrul oricarui obiectiv se vor prevedea spații verzi amenajate, iar unde nu este posibil, se vor amenaja jardiniere cu flori la toate ferestrele sau/și înverzirea fatadelor și balcoanelor, care vor fi amplasate astfel încât să participe la agrementarea spațiului public.

Art. 20 Împrejmuiri

Parcelele vor putea avea împrejmuiri opace din materiale rezistente și cu gard viu, cu înălțimea de maximum 1,20 m. Spre strada principală, suprafața împrejmuirilor va fi tratată decorativ.

Art. 21 Procentul maxim de ocupare a terenului admis

POT = max. 50,00 %.

Art. 22 Coeficientul maxim de utilizare a terenului (regim maxim de înălțime)

CUT = max. 2,20.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA (UTR)

U.T.R. - ul este o reprezentare conventională, care constituie suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor corelate cu propunerile pieselor desenate.

U.T.R.-urile se identifica cu subzonele funcționale.

**Intocmit,
 ing. Moisi Ionut**

**Verificat,
 arh. Zebacinski Corneliu Stefan**



**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL,
AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE**

judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu intersectie cu strada Kossuth Lajos

ANEXELE REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM

Anexa Nr. 1

la regulament

**AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, ÎN FUNCȚIE DE DESTINAȚIA
ACESTORA, ÎN CADRUL LOCALITAȚII**

1.1 - Construcții administrative

1.1.1 - Sediul Parlamentului

1.1.2 - Sediul Presedinției

1.1.3 - Sediul Guvernului

1.1.4 - Sediul Curții Supreme de Justiție

1.1.5 - Sediul Curții Constituționale

1.1.6 - Sediul Consiliului Legislativ

1.1.7 - Sedii de ministere

Amplasament: capitala Romaniei, în zona centrala

1.1.8 - Sedii de prefecturi

1.1.9 - Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor si ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale

Amplasament: municipii resedința de județ, în zona centrala sau pe principalele artere de circulație.

1.1.10 - Sedii de primarii

Amplasament: municipii, orase sau comune, în zona centrala.

1.1.11 - Sedii de partid - sediul central

Amplasament: capitala Romaniei, în zona centrala sau pe principalele artere de circulație.

- filiale

Amplasament: municipii, orase, resedințe de comuna, în zona centrala sau pe principalele artere de circulație.

1.1.12 - Sedii de syndicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc.

Amplasament: municipii, orase, resedințe de comuna, în zona centrala sau pe principalele artere de circulație.

1.1.13 - Sedii de birouri

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL,
AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE**

judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu intersectie cu strada Kossuth Lajos

Amplasament: municipii, orase, resedințe de comuna, în zona centrala, pe principalele artere de circulație sau în zone de interes.

1.2 - Construcții financiar-bancare

1.2.1 - Sediul Bancii Naționale a Romaniei - sediul central

Amplasament: capitala Romaniei, în zona centrala
Amplasament: sectoarele municipiului Bucuresti, municipii resedința de județ, municipii, orase, în zona centrala.

1.2.2 - Sedii de banci - sediul central

Amplasament: capitala Romaniei, municipii resedința de județ, în zona centrala.
- filiale

Amplasament: sectoarele municipiului Bucuresti, municipii si orase, în zona centrala sau pe principalele artere de circulație.

1.2.3 - Sedii de societăți de asigurari (de bunuri, de persoane), burse de valori si marfuri

Amplasament: în zona centrala/de interes.

1.3 - Construcții comerciale

1.3.1 - Comerț nealimentar

Amplasament: în zonele de interes comercial.

1.3.2 - Magazin general

Amplasament: în zona centrala/zona rezidențiala/centrul de cartier

- se va evita amplasarea în vecinatatea aeroporturilor sau a industriilor nocive.

1.3.3 - Supermagazin (supermarket)

Amplasament: în zona centrala/zona rezidențiala/centrul de cartier.

- se va evita amplasarea în vecinatatea aeroporturilor sau a industriilor nocive

1.3.4 - Piața agroalimentara

Amplasament: în zona de interes comercial sau minimum 40 m fața de cladiri avand alte funcțiuni decat cea comerciala.

1.3.5 - Comerț alimentar

Amplasament: în zona de interes commercial.

- se va evita amplasarea în zonele puternic poluate

1.3.6 - Alimentație publica

Amplasament: în zonele rezidențiale sau de interes comercial, în zonele turistice si de agrement.

- se admite amplasarea la parterul locuințelor numai în condițiile asigurarii izolării totale a aburului, mirosului si zgomotului



**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL,
AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE**

judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu intersectie cu strada Kossuth Lajos

1.3.7 - Servicii

Amplasament: în zona centrala, comerciala, rezidențiala sau de agrement.

- se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit
- se interzice amplasarea în zone industriale pentru alte servicii decat cele industriale

1.3.8 - Autoservice

Amplasament: la limita zonei industriale

- se vor evita sursele de poluare chimica, posturile trafo si zonele de afluență a publicului.

1.4 - Construcții de cult

1.4.1 - Lacase de cult

Amplasament: alaturarea de lacase de cult noi în incinta sau în vecinatatea monumentelor istorice se va face cu respectarea prevederilor legale.

1.4.2 - Manastiri

1.4.3 - Schituri

Amplasament: în afara localităților.

- extinderea manastirilor vechi - monumente istorice - se va face cu respectarea prevederilor legale

1.4.4 - Cimitire

Amplasament: la marginea localității.

- extinderea cimitirelor se face cu respectarea prevederilor legale.

1.5 - Construcții de cultura

1.5.1 - Expoziții

1.5.2 - Muzee

1.5.3 - Biblioteci

1.5.4 - Cluburi

1.5.5 - Sali de reuniune

1.5.6 - Cazinouri

1.5.7 - Case de cultura

1.5.8 - Centre si complexe culturale

1.5.9 - Cinematografe

1.5.10 - Teatre dramatice, de comedie, de revista, opera, opereta, de papusi

1.5.11 - Sali polivalente

Amplasament: în zona destinata dotarilor pentru cultura, educație sau în zona verde.

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL,
AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE**

judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu intersectie cu strada Kossuth Lajos

- este posibila amplasarea în zona comerciala, administrativa, religioasa sau de agrement
- se va evita amplasarea în vecinatatea unităților poluante

1.5.12 - Circ

Amplasament: în zona de agrement/zona verde.

1.6 - Construcții de învățământ

1.6.1 - Învățământ prescolar (gradinițe)

Amplasament: în zonele rezidențiale, distanța maxima de parcurs 500 m

1.6.2 - Scolii primare

1.6.3 - Scolii gimnaziale

1.6.4 - Licee

1.6.5 - Scolii postliceale

1.6.6 - Scolii profesionale

Amplasament: în zonele si cartierele de locuit, distanța maxima de parcurs 1000 m

1.6.7 - Învățământ superior

Amplasament: în funcție de condițiile si exigențele profilului de învățământ.

1.7 - Construcții de sanatate

1.7.1 - Spital clinic universitar

Amplasament: în campusurile universitare sau adiacent facultăților de profil.

- se interzice amplasarea în vecinatatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

1.7.2 - Spital general (județean, orasenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic)

1.7.3 - Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagiosi, oncologie, urgența, reumatologie, clinici particulare)

Amplasament: în zona destinata dotarilor pentru sanatate, în funcție de profilul spitalului.

- se interzice amplasarea în vecinatatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

1.7.4 - Asistența de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperari funcționale, centre psihiatrice)

Amplasament: în zone extraorasenesti, în zone în care formele de relief si vegetația permit crearea de zone verzi (parcuri, gradini etc.).



**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL,
AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE**

judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu intersectie cu strada Kossuth Lajos

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

1.7.5 - Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultații/zi]

Amplasament: independent sau în cadrul unor construcții pentru sanatate/locuințe.

1.7.6 - Dispensar urban (cu 2 - 4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casa de nasteri, farmacie)

1.7.7 - Dispensar rural (cu 2 - 4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casa de nasteri, farmacie)

Amplasament: independent sau în cadrul unor construcții pentru sanatate/locuințe.

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

1.7.8 - Alte unități (centre de recoltare sange, medicina preventiva, stații de salvare, farmacii)

Amplasament: în cadrul unor construcții pentru sanatate sau independent, în funcție de profilul unității.

1.7.9 - Crese si crese speciale pentru copii (cu 1, 2 ..., n grupe)

Amplasament: în cadrul unor construcții publice/locuințe.

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

- se recomanda amplasarea în zone de relief si cadru natural favorabil

1.7.10 - Leagan de copii

Amplasament: în general în zone extraorasenesti.

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu).

1.8 - Construcții si amenajari sportive

1.8.1 - Complexuri sportive

1.8.2 - Stadioane

1.8.3 - Sali de antrenament pentru diferite sporturi

Amplasament: în zone verzi, nepoluate, si pe cat posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apa.

1.8.4 - Sali de competiții sportive (specializate sau polivalente)

1.8.5 - Patinoare artificiale

Amplasament: de preferința în zonele rezidențiale sau în vecinătatea complexurilor sportive si de agrement



**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL,
AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE**

judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu intersectie cu strada Kossuth Lajos

1.8.6 - Poligoane pentru tir

1.8.7 - Popicarii

Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate, si pe cat posibil în vecinatatea unor cursuri sau oglinzi de apa.

1.9 - Construcții de agrement

1.9.1 - Locuri de joaca pentru copii

Amplasament: în cadrul zonei de locuit.

- se vor evita amplasamentele în vecinatatea surselor de zgomote puternice si de vibrații (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu)

1.9.2 - Parcuri

1.9.3 - Scuaruri

Amplasament: se vor evita amplasamentele în vecinatatea surselor producatoare de zgomote puternice si de vibrații (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu).

1.10 - Construcții de turism

1.10.1 - Hotel * _*****

1.10.2 - Hotel-apartament * _*****

1.10.3 - Motel * _**

1.10.4 - Vile ** _*****

Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate

- se pot amplasa si în vecinatatea altor dotari turistice
- se vor evita amplasamentele în vecinatatea surselor de poluare (zone industriale, artere de trafic greu)

1.10.5 - Bungalouri * _***

Amplasament: în perimetrul campingurilor, satelor de vacanța sau ca spații complementare unităților hoteliere

1.10.6 - Cabane categoria * _***

Amplasament: în zone montane, rezervații naturale, în apropierea stațiunilor balneare sau a altor obiective de interes turistic

1.10.7 - Campinguri * _****

1.10.8 - Sate de vacanța ** _***

Amplasament: în locuri pitorești, cu microclimat favorabil, ferite de zgomot sau de alte surse de poluare, precum si de orice alte elemente care ar putea pune în pericol

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL,
 AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE**

judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu intersectie cu strada Kossuth Lajos

securitatea turistilor (linii de înalta tensiune, terenuri sub nivelul marii, zone inundabile).

1.11 - Construcții de locuințe

Amplasament: se vor evita amplasamentele în vecinatatea surselor producatoare de noxe, zgomote puternice si vibrații (aeroport, zone industriale, artere de trafic greu).



**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL,
AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE**

judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu intersectie cu strada Kossuth Lajos

Anexa Nr. 2 *la regulament*

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabileste în funcție de destinația zonei în care urmeaza sa fie amplasata construcția si de condițiile de amplasare în cadrul terenului, dupa cum urmeaza:

2.1 - Destinația zonei în care urmeaza sa fie amplasata construcția:

2.1.1 - Zone centrale - 80%

2.1.2 - Zone comerciale - 85%

2.1.3 - Zone mixte - 70%

2.1.4 - Zone rurale - 30%

2.1.5 - Zone rezidențiale

- zona exclusiv rezidențiala cu locuințe P, P+1, P+2 - 35% 2.1.5

- zona rezidențiala cu cladiri cu mai mult de 3 niveluri - 20% 2.1.5

- zona predominant rezidențiala (locuințe cu dotari aferente) - 40%

2.1.6 - Zone industriale - pentru cele existente

- nu este prevazut un procent maxim de ocupare a terenului

- pentru cele propuse

- procentul maxim de ocupare a terenului se stabileste prin studiu de fezabilitate

2.1.7 - Zone de recreere

- nu este prevazut un grad maxim de ocupare a terenului.

2.2 - Condiții de amplasare în cadrul terenului

2.2.1 - Construcții de cultura si alte construcții ce cuprind sali de reuniuni

Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament, la pct. 1.5.5, 1.5.7 - 1.5.12, 1.8.1, 1.8.2, 1.8.4, 1.8.5, avand un numar de minimum 200 de locuri, se va prevedea un spațiu amenajat, exterior construcției, cu o suprafața de 0,6 m²/loc, în afara spațiului destinat circulației publice. La aceasta se va adauga suprafața necesara spațiilor verzi si plantațiilor, dimensionata conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.

2.2.2 - Construcții de învățământ

Amplasament organizat în patru zone, dimensionate în funcție de capacitatea unității de învățământ, dupa cum urmeaza:

- zona ocupata de construcție;



**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL,
AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE**

judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu intersectie cu strada Kossuth Lajos

- zona curții de recreație, de regula asfaltata;
- zona terenurilor si instalațiilor sportive;
- zona verde, inclusiv gradina de flori.

Pentru învățământul prescolar (gradinițe) se va asigura o suprafață minima de teren de 22 m²/copil, iar pentru scoli primare, gimnaziale, licee, scoli postliceale si scoli profesionale, o suprafață minima de 20 m²/elev.

Procentul maxim de ocupare a terenului se va referi la toate cele patru zone menționate:

- 25% teren ocupat de construcții
- 75% teren amenajat (curte recreație si amenajari sportive, zona verde, gradina de flori) din terenul total.

2.2.3 - Construcții de sanatate

Amplasament organizat în trei zone, dimensionate în funcție de capacitatea construcției, dupa cum urmeaza:

- zona ocupata de construcții;
- zona accese, alei, parcaje;
- zona verde, cu rol decorativ si de protecție.

Capacitatea construcțiilor cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.5 - 1.7.7 se stabileste pe baza populației arondate pentru care se acorda în medie 7,5 consultații pe an de locuitor, pentru un numar de 280 de zile lucratoare.

Suprafața minima a terenului care va cuprinde cele trei zone funcționale este de 5 m²/consultație.

Se recomanda organizarea unei incinte împrejmuite la cladirile independente. Pentru construcțiile de crese si crese speciale amplasamentul trebuie sa asigure o suprafața de minimum 25 m²/copil pentru crese si de 40 m²/copil pentru cresele special organizate în patru zone:

- zona ocupata de construcții;
- zona ocupata de spații de joaca (nisip, bazin, plaja, gazon);
- zona pentru spațiu tehnico-gospodaresc;
- zona verde de parc si alei.

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru construcții va fi de 20%.

2.2.4 - Construcții si amenajari sportive

Pentru construcțiile si amenajarile sportive cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.1 - 1.8.5, amplasamentul trebuie sa permita organizarea în trei zone funcționale, dimensionate conform capacitații construcției:

- zona pentru construcții;

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL,
 AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE**

judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu intersectie cu strada Kossuth Lajos

- zona pentru spații verzi;
- zona pentru alei, drumuri si parcaje.

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de:

- 50% pentru construcții si amenajari sportive;
- 20% pentru alei, drumuri si parcaje;
- 30% pentru spații verzi.

2.2.5 - Construcțiile si amenajarile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5.1 - 1.5.3, 1.7.8 - 1.7.10, 1.9, 1.10 si 1.11 vor respecta condițiile specific date de destinația zonei în care urmeaza sa fie amplasate.



Anexa Nr. 3 *la regulament*

ORIENTAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚA DE PUNCTELE CARDINALE

3.1 - Construcții administrative si financiar-bancare

Pentru toate categoriile de construcții administrative si financiar-bancare se recomanda orientarea, astfel încat sa se asigure însorirea spațiilor pentru public si a birourilor.

3.2 - Construcții comerciale

Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomanda orientarea, astfel încat sa se asigure însorirea spațiilor pentru public si a birourilor.

Se recomanda orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucatariilor si a spațiilor de preparare.

3.3 - Construcții de cult

Condițiile de orientare sunt date de specificul cultului.

3.4 - Construcții de cultura

3.4.1 - Construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.1 - 1.5.3 si 1.5.8 vor avea spațiile de lectura si salile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest. Acolo unde încadrarea în zona nu permite o astfel de orientare a salilor de lectura si a salilor de expunere, rezolvarile de fațada vor evita însorirea.

3.4.2 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.9 - 1.5.12 nu se impun condiții de orientare fața de punctele cardinale.

3.5 - Construcții de învățământ

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ, orientarea salilor de clasa va fi sud, sud-est, sud-vest.

Bibliotecile, salile de ateliere si laboratoare se vor orienta nord.

Terenurile de sport vor avea latura lunga orientata nord-sud.

3.6 - Construcții de sanatate

3.6.1 - Construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1 - 1.7.4 vor avea:

- saloanele si rezervele orientate sud, sud-est, sud-vest;
- laboratoarele si serviciile tehnice medicale orientate nord;
- cabinetele vor fi orientate sud, sud-est.

3.6.2 - Construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.5 - 1.7.8 vor avea aceeași orientare pentru cabinete, laboratoare si servicii tehnice.

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL,
AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE**

judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu intersectie cu strada Kossuth Lajos

3.6.3 - Dormitoarele si spațiile de joaca din crese, crese speciale si leagane de copii vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest.

3.7 - Construcții si amenajari sportive

Vor fi luate masuri de protecție împotriva însoririi excesive:

- copertine deasupra gradinilor pentru spectatori, în cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competiții;
- plantații de arbori si arbusti cat mai uniforme ca densitate si înălțime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, în scopul evitarii fenomenelor de discontinuitate luminoasa;
- parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la pereții vitrați orientați sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai salii de sport.

Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinala pe direcția nordsud, cu abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est.

Piscinele descoperite si acoperite (înot, sarituri, polo) vor fi orientate cu axa longitudinala pe direcția nord-sud, cu o abatere de maximum 20 grade spre vest sau est.

Poligoanele pentru tir vor fi orientate cu axa mare pe direcția nord-sud, țințele fiind amplasate spre nord.

Pentru bazele hipice, linia de sosire spre potou va fi orientata nord, nord-est.

3.8 - Construcții de agrement

Salile de tip club vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est.

3.9 - Construcții de turism

Pentru toate categoriile de construcții de turism se recomanda orientarea nord a spațiilor tehnice si a anexelor.

3.10 - Construcțiile de locuințe

Se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor.

Anexa Nr. 4 *la regulament*

ACCESE CAROSABILE

Stabilirea numarului admis de accese din strazile de categoria I si a II-a, ca si localizarea acestora se vor face astfel incat sa nu afecteze fluenta circulatiei.

4.1 - Construcții administrative

4.1.1 - Construcțiile administrative cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1 - 1.1.10 vor fi prevazute cu:

- accese carosabile directe din strazi de categoria I si a II-a, dupa caz;
- accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, dupa cum urmeaza:
 - accesul carosabil oficial va fi prevazut pana la intrarea principala a cladirii;
 - accesele carosabile pentru personal si cel pentru public vor fi prevazute cu locurile de parcare aferente;
 - aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fara a intersecta accesul oficial.

4.1.2 - Construcțiile administrative cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11 - 1.1.13 vor fi prevazute cu accese carosabile, conform destinației si capacității acestora, avandu-se în vedere separarea de circulația publica.

4.2 - Construcții financiar-bancare

4.2.1 - Pentru toate categoriile de cladiri financiar-bancare vor fi prevazute accese carosabile directe din strazi de categoria I si a II-a, dupa caz.

4.2.2 - Se vor asigura accese carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.

4.3 - Construcții comerciale

4.3.1 - Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal si aprovizionare.

4.3.2 - În funcție de destinația si capacitatea construcției vor fi prevazute:

- alei carosabile si parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare si accese masini si utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.



**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL,
AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE**

judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu intersectie cu strada Kossuth Lajos

4.4 - Construcții de cult

Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legatura cu rețeaua de circulație majora.

4.5 - Construcții de cultura

4.5.1 - Pentru toate categoriile de construcții de cultura se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal si aprovizionare.

4.5.2 - În funcție de destinația construcției sau a amenajării vor fi prevazute:

- alei carosabile în interiorul amplasamentului si parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din strazi de categoria I sau a II-a;
- parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizeaza direct din strazi de categoria a III-a.

4.6 - Construcții de învățământ

4.6.1 - Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile de legatura cu rețeaua de circulație majora si cu mijloacele de transport în comun.

4.6.2 - Se vor asigura doua accese carosabile separate pentru evacuari în caz de urgența (cutremure, inundații, incendii).

4.7 - Construcții de sanatate

4.7.1 - Pentru toate categoriile de construcții de sanatate se va asigura legatura cu rețeaua de circulație majora prin doua accese carosabile separate.

4.7.2 - Accesele carosabile ce vor face legatura cu rețeaua de circulație majora de categoria I si a II-a vor fi realizate prin:

- strazi de categoria a IV-a de deservire locala;
- strazi de categoria a III-a, colectoare, care asigura accesul vehiculelor si al persoanelor acționand în domeniul sanatații, salubrității si P.S.I.

4.7.3 - Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate dupa cum urmeaza:

- cu o banda de circulație de 3,5 m lațime pentru cele cu o lungime maxima de 10,00 m;
- cu doua benzi de circulație de 7 m lațime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m.

4.7.4 - Accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgența nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal si pacienți.



**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL,
AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE**

judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu intersectie cu strada Kossuth Lajos

4.8 - Construcții si amenajari sportive

4.8.1 - Pentru toate categoriile de construcții si amenajari sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi si personalul tehnic de întreținere.

4.8.2 - În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

- circulația carosabila separata de cea pietonala;
- alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea salii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m lațime;
- alei carosabile de circulație curenta de minimum 3,5 m lațime;
- alei carosabile de serviciu si întreținere de minimum 6 m lațime.

4.9 - Construcții si amenajari de agrement

Pentru toate categoriile de construcții si amenajari de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul se serviciu si de întreținere.

4.10 - Construcții de turism

4.10.1 - Pentru construcțiile de turism vor fi prevazute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal si acces tehnic de întreținere.

4.10.2 - Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lațime minima de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevazute cu supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de întoarcere.

4.10.3 - Numarul acceselor si conformarea lor se vor face în funcție de categoria si capacitatea obiectivului turistic.

4.11 - Construcții de locuințe

4.11.1 - Pentru locuințe unifamiliale cu acces si lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lațime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevazute supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unei parcelari pe doua randuri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locala (fundaturi):
 - cele cu o lungime de 30 m - o singura banda de 3,5 m lațime;
 - cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latura si supralargiri pentru manevre de întoarcere la capat.

4.11.2 - Pentru locuințe semicolective cu acces propriu si lot folosit în comun se vor asigura:

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL,
AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE**

judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu intersectie cu strada Kossuth Lajos

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- în cazul unei parcelari pe doua randuri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locala (fundaturi):
 - cele cu o lungime de maximum 30 m - o singura banda de 3,5 m lațime;
 - cele cu o lungime de 30 m pana la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latura; supralargiri pentru manevre de întoarcere la capat.

4.11.3 - Locuințele colective cu acces si lot folosit în comun vor fi prevazute cu:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accese la parcaje si garaje.

4.12 - Toate categoriile de construcții

Pentru toate categoriile de construcții si amenajari se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

În cazul construcțiilor ce formeaza curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lațime minima de 3 m si o înalțime de 3,5 m.

Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere în permanența.



**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL,
AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE**

judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu intersectie cu strada Kossuth Lajos

Anexa Nr. 5 *la regulament*

PARCAJE

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132 - 93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

5.1 - Construcții administrative

5.1.1 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1 - 1.1.10 vor fi prevazute:

- a) cate un loc de parcare pentru 10 - 40 salariați;
- b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), dupa cum urmeaza:
 - un spor de 10% pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1 - 1.1.7;
 - un spor de 30% pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.7 - 1.1.10;
 - atunci cand construcțiile cuprind sali de conferințe si alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1 - 2 locuri de parcare pentru autocare.

5.1.2 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11 - 1.1.13 vor fi prevazute cate un loc de parcare pentru 10 - 30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

5.2 - Construcții financiar-bancare

5.2.1 - Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevazute cate un loc de parcare la 20 de salariați si un spor de 50% pentru clienți.

5.2.2 - În funcție de destinația cladirii si de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreuna cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

5.3 - Construcții comerciale

5.3.1 - Pentru construcțiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienți, dupa cum urmeaza:

- un loc de parcare la 200 m2 suprafata desfasurata a construcției pentru unitați de pana la 400 m2;
- un loc de parcare la 100 m2 suprafata desfasurata a construcției pentru unitați de 400 - 600 m2;
- un loc de parcare la 50 m2 suprafata desfasurata a construcției pentru complexuri comerciale de 600 - 2.000 m2;



**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL,
AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE**

judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu intersectie cu strada Kossuth Lajos

- un loc de parcare la 40 m² suprafața desfasurata a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m².

5.3.2 - Pentru restaurante va fi prevazut cate un loc de parcare la 5 - 10 locuri la masa.

5.3.3 - La acestea se vor adauga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

5.4 - Construcții de cult

Pentru construcțiile de cult numarul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avandu-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.

5.5 - Construcții culturale

5.5.1 - Pentru construcțiile culturale vor fi prevazute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori si personal, dupa cum urmeaza:

- pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.1 si 1.5.2, cate un loc de parcare la 50 m² spațiu de expunere;
- pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.3 - 1.5.12, un loc la 10 - 20 de locuri în sala.

5.6 - Construcții de învățământ

5.6.1 - Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevazute 3 - 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

5.6.2 - Pentru învățământul universitar, la cele rezultate conform pct. 5.6.1 se va adauga, în funcție de capacitatea construcției, un numar de 1 - 3 locuri de parcare pentru autocare.

5.6.3 - Pentru sedii ale taberelor scolare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacitații de cazare.

5.7 - Construcții de sanatate

5.7.1. Pentru construcții de sanatate vor fi prevazute locuri de parcare dupa cum urmeaza:

- pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1 - 1.7.7, cate un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;
- pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.8 - 1.7.10, cate un loc de parcare la 10 persoane angajate.

5.7.2 - Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți si vizitatori, caz în care cele pentru personal si pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.



**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL,
AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE**

judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu intersectie cu strada Kossuth Lajos

5.8 - Construcții sportive

5.8.1 - Pentru toate categoriile de construcții si amenajari sportive vor fi prevazute locuri de parcare pentru personal, pentru public si pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- pentru construcții cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.1, 1.8.3 si 1.8.4, un loc de parcare la 5 - 20 de locuri;
- pentru construcții cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.2, 1.8.5 - 1.8.7, un loc de parcare la 30 de persoane.

5.8.2 - La cele rezultate conform punctului 5.7.1 se va adauga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1 - 3 locuri de parcare pentru autocare.

5.9 - Construcții si amenajari de agrement

5.9.1 - Pentru toate categoriile de construcții si amenajari de agrement vor fi prevazute parcaje în funcție de capacitatea construcției, cate un loc de parcare pentru 10 - 30 de persoane.

5.9.2 - Pentru cluburi va fi prevazut cate un loc de parcare la 3 - 10 membri ai clubului.

5.10 - Construcții de turism

5.10.1 - Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevazute locuri de parcare, în funcție de tipul de cladire si de categoria de confort, 1 - 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

5.10.2 - Pentru moteluri se vor asigura 4 - 10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

5.11 - Construcții de locuințe

5.11.1 - Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele de motorizare a localității, vor fi prevazute locuri de parcare după cum urmează:

- cate un loc de parcare la 1 - 5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;
- cate un loc de parcare la 1 - 3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu si lot folosit în comun;
- cate un loc de parcare la 2 - 10 apartamente în locuințe colective cu acces si lot în comun.

5.11.2 - Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevazute garaje în procent de 60 - 100%.

5.12 - Construcții industriale

Vor fi prevazute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfasurate pe o suprafață de 10 - 100 m², un loc de parcare la 25 m²;
- activități desfasurate pe o suprafață de 100 - 1.000 m², un loc de parcare la 150 m²;

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL,
 AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE**

judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu intersectie cu strada Kossuth Lajos

- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m², un loc de parcare la o suprafață de 100 m².

5.13 - Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații,

pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL,
AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE

judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu intersectie cu strada Kossuth Lajos

Anexa Nr. 6

la regulament

SPAȚII VERZI SI PLANTATE

6.1 - Construcții administrative si financiar-bancare

6.1.1 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1 - 1.1.10 vor fi prevazute spații verzi cu rol decorativ, minimum 15% din suprafața terenului.

6.1.2 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11 - 1.1.13 si 1.2 vor fi prevazute spații verzi cu rol decorativ si de protecție, minimum 10% din suprafața totala a terenului.

6.1.3 - Conformarea si dimensionarea spațiilor verzi, a plantațiilor si a mobilierului urban vor fi aprobate prin planuri urbanistice.

6.2 - Construcții comerciale

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevazute spații verzi si plantate, cu rol decorative si de agrement, în exteriorul cladirii sau în curți interioare - 2 - 5% din suprafața totala a terenului.

6.3 - Construcții de cult

Pentru construcțiile de cult vor fi prevazute spații verzi si plantate, cu rol decorativ si de protecție, dimensionate în funcție de amplasarea în localitate si de condițiile impuse prin regulamentul local de urbanism.

6.4 - Construcții culturale

Pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevazute spații verzi si plantate, spații de joc si de odihna, în funcție de capacitatea construcției - 10 - 20% din suprafața totala a terenului.

6.5 - Construcții de sanatate

6.5.1 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1 - 1.7.8 vor fi prevazute spații verzi si plantate în interiorul incintei, dupa cum urmeaza:

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție;
- parc organizat cu o suprafața de 10-15 m2/bolnav.

6.5.2 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.9 - 1.7.10 vor fi prevazute spații verzi si plantate de 10-15 m2/copil.

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL,
 AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE**

judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu intersectie cu strada Kossuth Lajos

6.6 - Construcții si amenajari sportive

Pentru construcții si amenajari sportive vor fi prevazute spații verzi si plantate, minimum 30% din suprafața totala a terenului.

6.7 - Construcții de turism si agrement

Pentru construcții de turism si agrement vor fi prevazute spații verzi si plantate, în funcție de destinație si de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totala a terenului.

6.8 - Construcții de locuințe

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevazute spații verzi si plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m2/locuitor.

6.9 - Construcții industriale

Pentru construcțiile industriale vor fi prevazute spații verzi si aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totala a terenului.